



**GROSSWOHNSIEDLUNGEN**

**DER ZUKUNFT**

**ABSCHLUSSBERICHT**

# GROSSWOHNSIEDLUNGEN

## DER ZUKUNFT

### INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Anlass und Ziele des Projekts</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Inhaltlicher Kontext: Die Großwohnsiedlung im Wandel der Zeit</b>	<b>8</b>
2.1	Entstehung und Entwicklung eines Siedlungstypus	9
2.2	Potenziale des Siedlungstyps mit Blick auf Herausforderungen der Stadtentwicklung	18
<b>3</b>	<b>Stand der Forschung und Erkenntnisinteresse</b>	<b>26</b>
<b>4</b>	<b>Methodisches Vorgehen</b>	<b>30</b>
4.1	Integrativer, mehrdimensionaler Forschungsansatz	31
4.2	Auswahl und Abgrenzung der Untersuchungsräume	38
<b>5</b>	<b>Quartierssteckbriefe</b>	<b>40</b>
5.1	Köln-Chorweiler	42
5.2	Dresden-Gorbitz	60
5.3	Kiel-Mettenhof	76
5.4	Wien-Alterlaa	96
<b>6</b>	<b>Einflussfaktoren auf Wohnzufriedenheit und Quartiersimage</b>	<b>112</b>
6.1	Quartiersvergleich	113
6.2	Typologisierung von Blöcken	127
<b>7</b>	<b>Faktoren einer qualitativen (Weiter-)Entwicklung von Großwohnsiedlungen</b>	<b>132</b>
7.1	Acht Thesen zur qualitativen (Weiter-)Entwicklung von Großwohnsiedlungen	133
7.2	Handlungsoptionen im Bestand	128
7.2	Städtebauliche Prinzipien zur Entwicklung neuer Großwohnsiedlungen	164
<b>8</b>	<b>Fazit und Ausblick</b>	<b>166</b>
	<b>Literaturverzeichnis</b>	<b>172</b>
	<b>Anhang</b>	

# 01

## ANLASS UND ZIELE DES PROJEKTS

Der steigende Wohnungsdruck und in die Höhe schießende Miet- und Kaufpreise in den Städten sowie die aktuelle Energie- und sich verschärfende Klimakrise, machen ein Nach- und Umdenken über das Bauen und Wohnen der Zukunft nötig: Nach einer aktuellen Studie im Auftrag des Westdeutschen Rundfunks (WDR) ist jede:r zweite Befragte von einer starken oder sehr starken Steigerung der Wohnausgaben, im Vergleichszeitraum der letzten drei Jahre, betroffen (vgl. Zeit Online 2022). Um diesen Wohnungsdruck langfristig abzumildern verfolgt die aktuelle Ampelkoalition das **Ziel der Errichtung von 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr** (vgl. Wegener 2022). Die hohen Baukosten sollen dabei mithilfe der Förderung serieller und modularer Bauweise begrenzt werden.

Zugleich erfordern die politischen Ziele einer nachhaltigen und klimaverträglichen Stadtentwicklung deutliche Anstrengungen zum Flächensparen: Laut dem Klimaschutzplan der Bundesregierung soll der **Flächenverbrauch bis 2050 auf „Netto-Null“ reduziert** und der Übergang in eine sogenannte Flächenkreislaufwirtschaft vollzogen sein (vgl. Umweltbundesamt 2022a). Das bedeutet, dass bis 2050 keine neue Siedlungs- und Verkehrsfläche mehr in Anspruch genommen werden, sondern bauliche Entwicklungen insbesondere auf bereits versiegelten oder Brachflächen stattfinden sollen. Weitere politische Zielsetzungen wie die Mobilitäts- und Energiewende im Sinne einer klimagerechten Transformation sowie die Stärkung der sozialen Teilhabe und Gerechtigkeit in unseren Städten (vgl. SPD, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, FDP 2021) erfordern ebenfalls neue städtebauliche

Ansätze und Konzepte, sowohl mit Blick auf die Weiterentwicklung der Bestände als auch für neue Gebäude und Quartiere.

Vor diesem Hintergrund gewinnen nicht nur das Thema der klima- und sozialgerechten Bestandsentwicklung, sondern auch das des **„großen Bauens der Zukunft“**, ursprünglich ein Kind des mittleren und späten 20. Jahrhunderts, heute wieder verstärkt an Bedeutung.

Die vorliegende Studie **„Großwohnsiedlungen der Zukunft“** nahm daher den Quartierstypus der Großwohnsiedlungen in den Blick und untersuchte ihn auf sein Potenzial als Baustein einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Stadtentwicklung. Dazu ging das Projekt der Frage nach, was attraktive Großwohnsiedlungen ausmacht und wie eine Transformation der Quartiere mit Blick auf die genannten Zielsetzungen aussehen kann. Zu diesem Zweck wurden bestehende Siedlungen aus den 1960er, 70er und 80er Jahren betrachtet und vor allem auch die nachgewiesene **Diskrepanz zwischen Innen- und Außenwahrnehmung** der Quartiere untersucht: Warum werden die Siedlungen von Außenstehenden oft negativ wahrgenommen, während sie von ihren Bewohner:innen überwiegend sehr geschätzt werden? Worin bestehen die Qualitäten der Großwohnsiedlungen, welche Faktoren tragen zur **Wohnzufriedenheit** bei? Welche Defizite und Entwicklungspotenziale sind darüber hinaus erkennbar? Darauf aufbauend wurden Erkenntnisse erarbeitet, wie bestehende Siedlungen nachhaltig weiterentwickelt und transformiert werden können oder welche städtebaulichen, freiraumplanerischen oder



auch stadtentwicklungspolitischen Leitlinien eine neue Großwohnsiedlung verfolgen sollte um attraktiven und zukunftsfähigen Wohnraum zu generieren. Der vorliegende Abschlussbericht führt die dadurch gewonnenen Erkenntnisse zusammen und gibt einen Überblick über mögliche Handlungsansätze.

Das **Kapitel 2** dient dazu zunächst als Einblick in den Hintergrund des Themas: Anhand einer breiten Literaturanalyse werden zum Einen der stadtentwicklungspolitische Kontext, die Zielsetzungen und Versprechen sowie die damaligen zugrundeliegenden städtebaulichen Leitbilder aufgezeigt, vor deren Hintergrund der Siedlungstypus der Großwohnsiedlung entstanden ist. Daraufhin werden seine Potenziale mit Blick auf die aktuellen Herausforderungen der Stadtentwicklung aufgezeigt. **Kapitel 3** baut darauf auf und stellt dar, welche Fragestellungen in der bisherigen Forschung zu dem Siedlungstypus verfolgt und welche methodischen Ansätze dazu gewählt wurden. Daraus wird anschließend das konkrete Erkenntnisinteresse der vorliegenden Studie abgeleitet und anhand von zwei Forschungsfragen formuliert.

Zur Beantwortung dieser Fragen wurde ein neuartiger, integrativer methodischer Ansatz verfolgt, der eine Verschneidung von Geoinformationen mit Daten der subjektiven Wahrnehmung von Bewohner:innen und Außenstehenden ermöglicht. Dieser wird in **Kapitel 4** erläutert. Zudem wird die Methodik der Vor-Ort-Untersuchung sowie der einheitlichen Abgrenzung der vier Untersuchungsräume dargelegt. **Kapitel 5** stellt deren

Analyse mittels eines Quartierssteckbriefes pro Untersuchungsraum dar. Dabei wird zunächst die Ausgangslage der ausgewählten Siedlungen beschrieben, die etwa die Historie und Entwicklung, die Lage und städtebauliche Struktur sowie eine Zusammenfassung vergangener Befragungen und bestehender Konzepte umfasst. Anschließend werden jeweils die Ergebnisse der Vor-Ort-Untersuchungen anhand verschiedener Themenkategorien wie Bauen und Wohnen, Freiraum und Nachhaltigkeit dargestellt.

In den **Kapiteln 6 und 7** werden, darauf aufbauend, schließlich die zuvor formulierten Forschungsfragen beantwortet: Mit Blick auf die erste Forschungsfrage werden zunächst die ermittelten Einflussfaktoren auf Wohnzufriedenheit und Quartiersimage aufgezeigt. Dazu werden die Ergebnisse aus Kapitel 5 zusammengefasst und auf übergeordneter Ebene miteinander verglichen. Anhand einer Typologisierung von Teilbereichen können dabei wiederkehrende Zusammenhänge eingeordnet werden. Anschließend wird zur Beantwortung der zweiten Forschungsfrage dargestellt, wie eine qualitative Weiterentwicklung bestehender und Neuentwicklung künftiger Großwohnsiedlungen gestaltet werden kann.

**Kapitel 8** dient schließlich dazu, ein Fazit aus den gewonnenen Erkenntnissen und den dargestellten Handlungsempfehlungen zu ziehen und einen Ausblick auf den Beitrag des Typus Großwohnsiedlung für eine zukunftsorientierte Stadtentwicklung zu geben.

Abb. 1: (Links) Wohnturm in Köln-Chorweiler

# 02

## INHALTLICHER KONTEXT:

## DIE GROSSWOHNSIEDLUNG

## IM WANDEL DER ZEIT

### 2.1 ENTSTEHUNG UND ENTWICKLUNG EINES SIEDLUNGSTYPUS

#### ENTSTEHUNGSHINTERGRUND UND STÄDTEBAULICHE LEITBILDER

Großwohnsiedlungen entstanden in weiten Teilen Deutschlands ab Anfang des 20. Jahrhunderts. Sie wurden vor dem Hintergrund der damals sehr schwierigen Wohnverhältnisse aufgrund von Industrialisierung und rapidem Stadtwachstum errichtet und sollten lebenswerte Wohnbedingungen ermöglichen (vgl. Kabisch 2020: 2). Dabei lassen sich im Verlauf der Stadtbaugeschichte des vergangenen Jahrhunderts verschiedene Entstehungskontexte und städtebauliche Leitbilder, die der Entwicklung der Großwohnsiedlungen zugrunde lagen, unterscheiden (vgl. Kompetenzzentrum Großsiedlungen 2015: 14):

Die ersten Siedlungen entstanden in den 1920er- und 1930er Jahren, nach dem Leitbild „Licht, Luft, Sonne“, häufig in Zeilenbauweise, und sollten gesunde Wohnverhältnisse für breite Schichten der Bevölkerung ermöglichen. Europaweit trugen visionäre Stadtplaner:innen und Architekt:innen wie Le Corbusier oder Bauhausgründer Walter Gropius zur Qualität dieses Siedlungstyps bei (vgl. Petrick-Löhr 2019). Wesentliche Anforderungen, zu denen insbesondere auch die Trennung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Erholen und Verkehr gehört, wurden auch in der Charta von Athen 1933 festgeschrieben.

Diese hat, in Ermangelung neuer städtebaulicher Konzepte nach dem Zweiten Weltkrieg, wieder an Bedeutung gewonnen, sodass sie im westlichen Nachkriegsdeutschland der 1950er- und 1960er Jahre unter dem Leitbild der „**gegliederten und aufgelockerten Stadt**“ umgesetzt wurde. Zentrales strukturelles Merkmal dieser Siedlungen war weiterhin die räumliche Trennung von Funktionen, die über großzügige Grünräume miteinander

verbunden wurden (vgl. Fürst et al. 1999: 42; s. Abb. 2). Sie wurden auch als „autonom funktionierende ‚Wohnmaschinen‘“ bezeichnet, die „in die Landschaft eingebettet werden“ (Tröger u. Eberle 2017: 33); Grünraum wurde als öffentliches Gut begriffen und sollte einen kontinuierlichen Landschaftsraum darstellen (vgl. ebd.: 85). Das Quartier Kiel-Mettenhof kann als eine nach diesem Leitbild entwickelte Großwohnsiedlung verstanden werden (s. Kap. 4.2).

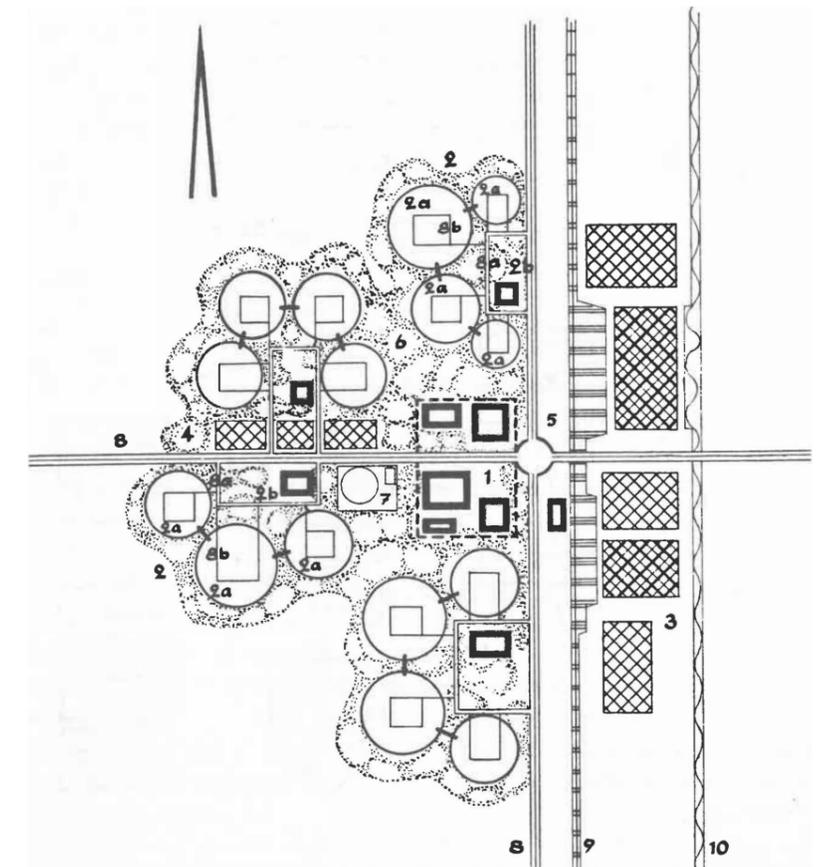


Abb. 2: Schema der gegliederten und aufgelockerten Stadt (nach Göderitz et al. 1957)

Mit dem Ende der Periode des Wiederaufbaus setzten in Deutschland und anderen europäischen Ländern wirtschaftliches Wachstumsdenken und Fortschrittsglaube ein. Die städtebauliche Grundhaltung veränderte sich entsprechend zur Zielsetzung einer „**Urbanität durch Dichte**“, womit von der Funkti-

onstrennung Abkehr genommen wurde, die zur Entstehung monofunktionaler „Schlafstädte“ geführt hatte (vgl. Fürst et al. 1999: 49). Weitere Kritikpunkte an den vorherigen Siedlungsformen waren etwa die geordneten aber ungenutzten Grünräume sowie eine aus der fehlenden Öffentlichkeit resultierende Verödung des öffentlichen Raums (vgl. Beckmann 2015: 156). Entsprechend wurden nun eine starke bauliche Verdichtung und Ergänzung von Wohnsiedlungen mit Freizeit- und Versorgungseinrichtungen angestrebt. Der Neubau von Großsiedlungen stellte einen Schwerpunkt der damaligen Stadtentwicklungspolitik dar (vgl. Fürst et al. 1999: 50). Als Beispiele dafür gelten u.a. die Siedlungen Köln-Chorweiler und Wien-Alterlaa (s. Kap.

4.2). Auch das Olympiadorf in München kann diesem Leitbild untergeordnet werden (s. Abb. 3). Doch obwohl bereits im damaligen wissenschaftlichen Diskurs Nutzungsmischung als wichtige Bedingung zur Entstehung von Urbanität propagiert wurde, hat diese kaum Eingang in die Planung von Großwohnsiedlungen gefunden (vgl. Boeddinghaus 1995: 10). Durch hohe Wohndichte bei zugleich fehlender Nutzungsüberlagerung (vgl. Beckmann 2015: 237) entstanden Probleme, auf die später tiefer eingegangen wird. Darüber hinaus bemerkt etwa Schwedes (2019), dass das Leitbild „Urbanität durch Dichte“ undemokratisch sei und dies durch rationalisierte Entwurfsstrategien legitimiert wurde: Der städtebauliche Großtypus sei nicht für



Abb. 3: Das Olympiadorf München als Modell einer „Urbanität durch Dichte“ (Schillinger 1975)

partizipative Ansätze im Planungsprozess geeignet (vgl. ebd.: 25).

Zeitgleich wurden in der DDR eine andere Wohnungspolitik und städtebauliche Programmatik verfolgt; im Rahmen der „sozialistischen Stadt“ sollte die gebaute Umgebung zum Einen Nutzungsgemischt sein und zum Anderen soziale Unterschiede beseitigen: Die Wohnungsfrage sollte als „soziale Frage“ gelöst werden (vgl. Kabisch 2020: 6). Dazu sollte ein einheitlicher materiell-technischer Wohnungstyp der Wohnungsbauserie (WBS) 70, in Plattenbauweise dienen; ein normiertes Wohnungsangebot galt entsprechend als „sichtbarer Beleg für die Abschaffung der sozialen Unterschiede zwischen Klassen und Schichten“ (ebd.). Das Quartier Dresden-Gorbitz gilt als eine solche nach dem Leitbild der sozialistischen Stadt entstandene Großwohnsiedlung (s. Kap. 4.2). Mit der Entwicklung neuer „Formen und Funktionen auf dem Reißbrett“ sollten die Vorstellungen des „sozialistischen Miteinanders“ realisiert werden (Mau 2019: 27). „Innerhalb der Großwohnsiedlungen sollte es besonders egalitär zugehen“ (ebd.: 36). Und tatsächlich gab es in der DDR kaum soziale Segregation in den Wohnsiedlungen; die Großwohnsiedlungen etwa waren Wohnort für Akademiker:innen und Facharbeiter:innen gleichermaßen. Städtebauliche Prinzipien waren die Gliederung in Teilräume für je 4000 bis 5000 Einwohner:innen, die Verortung eines Versorgungszentrum im Quartierskern, die Anordnung der Baukörper in Zeilen- und Blockform sowie eine wiederholte Ausführung dieser Bauanordnung (vgl. Kabisch 2020: 6). Letzteres führte zu überwiegend monoton wirkenden Siedlungen.

Heute machen die Großwohnsiedlungen einen beträchtlichen Anteil am deutschen Wohnungsbestand aus. 2015 befanden sich ca. 4 Mio. der damals 41,4 Mio. Wohnungen in Großwohnbeständen, was etwa 10% entspricht

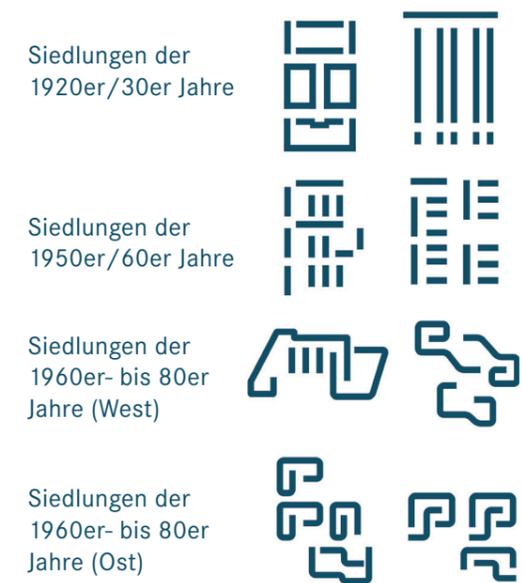
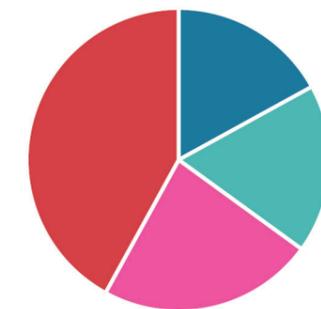


Abb. 4: Schemata der Leitbilder im Großsiedlungsbau (nach Kompetenzzentrum Großsiedlungen)

(vgl. Hunger 2015 u. Destatis 2016). Insgesamt existieren ca. 240 Großwohnsiedlungen, von denen sich 95 in den westdeutschen und 144 in den ostdeutschen Bundesländern befinden (vgl. BMBau 1994: 29); in der DDR lebte damit fast jede:r vierte Einwohner:in in einer Großwohnsiedlung mit mindestens 2500 Wohnungen, 12% in solchen mit mindestens 10.000 Wohnungen (vgl. ebd.).



- 1960/ 80er Jahre West „Urbanität durch Dichte“
- 1920/ 30er Jahre
- 1950/ 60er Jahre „Gegliederte und aufgelockerte Stadt“
- 1970/ 80er Jahre Ost „Komplexer Wohnungsbau“

Abb. 5: Verteilung der Siedlungstypen (RHA 2022, nach Hunger 2015)

Die Anzahl der Großwohnsiedlungen, die in den 1970er und 1980er Jahren im Osten entstanden sind („Sozialistische Stadt“) weist zudem mit 42% den deutlich größten Anteil auf; dahingegen verzeichnen die Siedlungen, die in den 1920er-/1930er-, 1950er-/1960er- sowie in Westdeutschland in den 1960er- bis 1980er Jahren entstanden sind, jeweils lediglich um die 20% (vgl. Abb. 5).

Aufgrund dieser zeitlich und räumlich sehr unterschiedlichen Entstehungskontexte können Großwohnsiedlungen durchaus baulich und strukturell sehr heterogen sein. Um im Rahmen der vorliegenden Studie einen **allgemeingültigen Verständnismaßstab** zu definieren, werden die folgenden im Großsiedlungsbericht von 1994 (BMBau 1994) formulierten Merkmale zugrunde gelegt:

- nach 1945 erbaut
- funktional eigenständige Siedlungseinheit
- dichte, hochgeschossige, relativ homogene Bebauung
- mindestens 2500 Wohneinheiten
- meist Mietwohnungsbestand, überwiegend sozialer Wohnungsbau
- Entstehung hauptsächlich als randstädtische Stadterweiterung.

#### DIE VERSPRECHEN DER GROSSWOHNSIEDLUNGEN: GESELLSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND IDEOLOGIE

Vor dem Hintergrund der hygienischen Bedingungen der industrialisierten Städte des 20. Jahrhunderts wurden die Großwohnsiedlungen am Stadtrand vor allem mit dem Ziel der **Verbesserung der Lebensqualität** errichtet (vgl. Beckmann 2015: 162). Sie sollten eine Antwort auf den herrschenden **Wohnungsmangel** durch Kriegszerstörung und rapides Bevölkerungswachstum darstellen und **in kurzer Zeit möglichst viel und attraktiven Wohnraum für breite Schich-**

**ten der Bevölkerung** schaffen (vgl. Reicher et al. 2019).

Den Großwohnsiedlungen lag das **Paradigma einer demokratischen Gesellschaft** sowie ein **Fortschrittsglaube** zugrunde, der davon ausging, dass „eine fortschrittliche Architektur die Grundlage für eine fortschrittliche Gesellschaft“ (ebd.) sei. So ermöglichte die Entwicklung des seriellen Bauens Standardisierungen und somit ökonomische Lösungen für die damalige Wohnungsnot (vgl. Träger u. Eberle 2017: 85). Durch soziale Mischung, bzw. die Präsenz von Angehörigen des Mittelstandes, sollte eine zu starke Konzentration benachteiligter Gruppen vermieden werden (vgl. Kraft 2011: 52); die Schaffung sozialen Wohnungsbaus sollte zur sozialen Integration beitragen und ergänzende Infrastrukturen sollten die Versorgung sichern (vgl. Kabisch 2020: 4). Darüber hinaus standen die **Bedürfnisse der Bewohner:innen** nach gesundem Wohnraum und insbesondere einer grünen Umgebung im Zentrum der Planungen (vgl. Hunger 2021: 60).

Mittels der Verortung der neuen Siedlungen an den Stadträndern sollten, insbesondere in den westdeutschen Bundesländern, **Entlastungsräume** außerhalb der bereits dicht bebauten Stadtkerne, aber innerhalb der administrativen Grenzen, geschaffen werden (vgl. Kabisch 2020: 3). Das Stadtwachstum sollte damit gelenkt und geordnet werden. Zudem lag den Großwohnsiedlungen bereits ein gewisses Verständnis **ressourcenschonender Stadtentwicklung** zugrunde, indem sie ein hohes Maß an Baumasse auf wenig Bodenfläche ermöglichen sollten (vgl. Träger u. Eberle 2017: 33).

Die Wohnungen in den Großwohnsiedlungen waren zunächst, wie zuvor erhofft, äußerst beliebt: Die großen, hellen Wohnungen mit **moderner Ausstattung** wie Zentralheizung waren sehr attraktiv und zu Beginn



Abb. 6: Flanierende Bewohner:innen in Kiel-Mettenhof (Magnussen 1973)

fast ausschließlich von Angehörigen der Mittelschicht bewohnt (vgl. Jessen 1998: 100 f.). Soziologische Untersuchungen Ende der 1960er/Anfang der 1970er Jahre, zeigten sowohl in der DDR als auch in Westdeutschland eine **hohe Wohnzufriedenheit** (vgl. Mau 2019: 30 f.). In einer Studie in Lütten Klein, einer Großwohnsiedlung in Rostock, assoziieren Bewohner:innen Begriffe wie „sauber, übersichtlich, schön, einladend, weit, farbig, gemütlich und leise“ mit ihrer Siedlung (vgl. ebd.: 31). Insbesondere die Möglichkeit zur Teilhabe an der Gemeinschaft, auf der einen Seite, und der des Rückzugs in die private Sphäre auf der anderen Seite, stieß auf große Beliebtheit (vgl. Philipp 2014: 304).

#### VERLUST VON ATTRAKTIVITÄT UND WANDEL IN DER WAHRNEHMUNG

Trotz des anfänglichen Erfolgs der Großwohnsiedlung als wohnungspolitisches Modell, verloren die Siedlungen ab den 1970er Jahren schnell an Attraktivität. Gründe dafür waren insbesondere **funktionale Defizite** aufgrund

fehlender Infrastruktur wie Schulen und Arbeitsplätze, aber auch kultureller Angebote, Handel und Kleingewerbe, Gastronomien, Dienstleistungen, Verkehrsanbindung... – „Es fehlte schlichtweg an allem, was ‚Stadt‘ hätte ausmachen können“ (Kraft 2011: 49). Die Fokussierung auf Wohnraum und die nur sehr langsam voranschreitende Entwicklung ergänzender sozialer und gewerblicher Infrastruktur führte dazu, dass sich die Großwohnsiedlungen zu **„Schlafstädten“** entwickelten, denen es an „städtischer Qualität der Vielfalt oder gar Urbanität“ fehlte (Strubelt 2006: 140; vgl. auch Kabisch 2020: 4). Eine frühe Studie aus dem Jahr 1969 zeigte dabei auch, dass sich aufgrund der monofunktionalen Strukturen in Großwohnsiedlungen andere Formen sozialer Beziehungen herausbildeten, als etwa in Innenstadtquartieren oder ländlichen Siedlungen: Durch nicht oder zu wenig vorhandene Betreuungsangebote wurden vor allem Frauen benachteiligt, indem sie gezwungen waren, Aufgaben der Kinderbetreuung selbst zu übernehmen und dadurch nicht arbeiten gehen konnten (vgl. Zapf et al. 1969).



Abb. 7: Der „Weiße Riese“ in Kiel-Mettenhof

Neben Kritikpunkten an der Funktionalität der Großwohnsiedlungen wurde auch ihre **bauliche Gestalt** als solche mehr und mehr als unattraktiv wahrgenommen: Standardisierungen durch serielles Bauen führten zu geringer baulich-gestalterischer Differenzierung, was mit Anonymität gleichgesetzt wurde (vgl. Tröger u. Eberle 2017: 85). Die industriell gefertigten Baustoffe, besonders Sichtbeton, wurden „mit Argwohn betrachtet“ (Tietz 2009: 59).

*„Aus zeitgemäßen modernen Wohnverhältnissen in bevorzugter Lage im Grünen werden menschenunwürdige Aufhäufungen von Wohnungen, triste Betonburgen, schlecht angebundene, ihr ihrer Monofunktionalität für die Erfordernisse des Alltags nur unzureichend ausgestattete ‚Schlafstädte‘“ (Kraft 2011: 48).*

#### WACHSENDE SOZIALE SEGREGATION UND NEGATIVES IMAGE

Diese funktionalen und gestalterischen Mängel führten schließlich dazu, dass diejenigen, die es sich leisten konnten, wegzogen und Menschen in prekären sozialen und sozio-ökonomischen Lagen zurückblieben. Ein weiterer Faktor, der dazu beitrug, war die 1981 eingeführte Fehlbelegungsabgabe, die es für Besserverdienende unattraktiver machte, in den Siedlungen zu bleiben (vgl. Kraft 2011: 52); die ökonomisch schwächeren Haushalte hatten hingegen, aufgrund von Flächensanierungen und Gentrifizierungsprozessen in den Innenstädten der 1980er Jahre, keine Alternativen (vgl. ebd.). Hinzu kam, dass der Staat sich aus der öffentlichen Wohnungsbauförderung zurückzog und sich der immer kleiner werdende Bestand an Sozialwohnungen, und schließlich auch die Haushalte in sozialen Problemlagen, in den Großwohnsiedlungen konzentrierten (vgl. Fasselt u. Zimmer-Hegmann 2008: 235). Somit ging die ursprünglich geplante und zunächst gelungene soziale Mischung in den Großwohnsiedlungen schließlich verloren, Leerstandszahlen stiegen und **soziale Segregation** setzte ein (vgl. Kabisch 2020: 4). Diese mehr und mehr homogene soziale Zusammensetzung wurde häufig auch von der kommunalen Belegungspolitik weiter angefeuert, die insbesondere Wohnungszuteilungen für Geringverdienende und für Haushalte in sozialen Notlagen in den Großwohnsiedlungen vorsah (vgl. ebd.: 5). Diese räumlichen Segregationsprozesse, haben schließlich dazu geführt, dass heute eine überproportional hohe Konzentration benachteiligter Gruppen in den Siedlungen vorherrscht (Gorgol 2008: 286).

In der DDR stellte sich diese Situation bis in die 1970er- und 1980er Jahre zunächst besser dar, was auch, aber nicht nur auf eine bessere infrastrukturelle Ausstattung zurückzuführen ist. Vor allem fehlte es an Alternativen: Altbauwohnungen in den Zentren waren in der Regel in einem sehr schlechten Zustand, sodass weiterhin viele die Großwohnsiedlungen vorzogen (vgl. Mau 2019: 27 f.). Spätestens 2015 kam es jedoch mit dem **sprunghaften Zuzug von Geflüchteten** auch in Ostdeutschland zu einer drastischen Veränderung der sozio-kulturellen Zusammensetzung in Großwohnsiedlungen zu einer drastischen Veränderung der sozial-kulturellen Zusammensetzung in Großwohnsiedlungen. In Ostdeutschland übertraf diese, obgleich der sehr viel geringeren absoluten Zahl, die Migrationsdynamik in westdeutschen Städten bei Weitem: Zwischen 2012 und 2018 stieg die Anzahl von Menschen mit Migrationshintergrund in ostdeutschen Städten von ca. 16 % auf 25 %, im Vergleich zu ca. 43 % auf 49 % in westdeutschen Städten (vgl. Hunger et al. 2021: 17). Es kann angenommen werden, dass diese Dynamik zu einer **sozialen Überforderung** mit Blick auf die Integrationsleistung der Quartiere geführt hat (vgl. Kap. 6.1).

Insgesamt, sowohl in West- als auch in Ostdeutschland, verschlechterte sich das **Image der Großwohnsiedlungen** drastisch –

zum Einen aufgrund des Wandels der Vorstellung von Sozialwohnungen, die nun nicht mehr als Symbol „sozialen Aufstiegs“ sondern als „soziales Stigma“ wahrgenommen wurden (vgl. Harlander 1999: 322), zum Anderen auch durch die häufig **negative Berichterstattung in den Medien** (vgl. Gorgol 2008: 286). In Zeitungsartikeln werden, auch heute noch, überwiegend Begriffe genutzt, die Gewalttaten und Störungen der öffentlichen Ordnung beschreiben, z.B. „Unsicherheit“, „Gewalt“, „Vandalismus“, „Lärmbelästigung“, „Graffiti“, „Rechtsextremismus“ (Letzterer besonders im Osten) (vgl. Brailich et al. 2010: 121). „Durch die permanente Verbindung der Großwohnsiedlungen mit diesen so genannten Disorder-Problemen werden sie als verwahrloste, verschmutzte und von der Norm abweichende Orte, folglich als Orte mangelhafter sozialer Kontrolle konstituiert und stigmatisiert“ (ebd.). Insofern trägt die mediale Berichterstattung dazu bei, das Bild der Großwohnsiedlung als „sozialer Brennpunkt“ zu verankern (ebd.: 123).

#### STAND HEUTE: GROSSWOHNSIEDLUNGEN ALS GESCHEITERTES KONZEPT ODER ZUKUNFTSFÄHIGE WOHNFORM?

##### Kritische Außensicht

Insgesamt gehen heute die Ansichten zu den Großwohnsiedlungen weit auseinander: Einige Expert:innen sind der Meinung, sie seien ein **„gescheitertes“ Projekt** (vgl. Kabisch 2020: 5), da die wesentlichen formulierten Ziele wie die einer qualitativen Wohnraumversorgung für breite gesellschaftliche Schichten, verbunden mit einem sozialen Integrationsanspruch, nicht erreicht wurden. Andere bezeichnen sie als **„perspektivlos“**, da – im Unterschied zu anderen Siedlungstypen – „ihre Architektur und städtebauliche Gestaltung irreparabel seien“ (vgl. Eichener et al. 2002: 139 f.). Zugleich zeigt sich aber auch, dass die „baulichen Probleme“, die den Großwohnsied-

lungen häufig attestiert werden, im Grunde **sozialer und ökonomischer Natur** sind: Oft werden gesellschaftliche Probleme, in Hinblick auf Sozialisation und Integration, durch die Bauform kondensiert, und dann fälschlicherweise dieser Bauform als Ursache zugeschrieben (vgl. Strubelt 2006: 148). Mitunter wird auch angenommen, dass die Dysfunktionalität einiger Großwohnsiedlungen darauf zurückzuführen ist, dass diese Siedlungsform nicht für die sozialen Gruppierungen geeignet ist, die in ihnen wohnen: Die hohe Anzahl und Dichte der Wohnungen erfordern besondere soziale Kompetenzen und Integrationsleistungen, zu denen viele Personen oder Familien aufgrund ihrer strukturellen Situation nicht in der Lage sind (vgl. ebd.). Daraus lässt sich schließen, dass wir diese Probleme zwar mit rein baulichen Maßnahmen nicht lösen können; es deutet sich jedoch an, dass **integrierte Ansätze** sehr wohl dazu geeignet sind, Wohnzufriedenheit und Quartiersimage der Großwohnsiedlungen zu verbessern (vgl. Fasselt u. Zimmer-Hegmann: 237). Reaktionen darauf gibt es bereits seit den 1990er Jahren, etwa im Rahmen von Programmen wie der Städtebauförderung „Soziale Stadt“ (vgl. Kabisch 2020: 5).

Zugleich findet eine, teils kritische teils wertschätzende **Beurteilung der Nachkriegsmoderne** als Epoche insgesamt statt. Zum Einen wird die großmaßstäbliche und großflächige Entwicklung ganzer neuer Siedlungen als bis dahin **beispiellose Episode der Baugeschichte** begriffen: „Nirgendwo auf der Welt wurde nach derart flächendeckender Zerstörung derart flächendeckend neu geplant und gebaut“ (Welzbacher 2009a: 24); die Bauten seien als ästhetischer Ausdruck der damaligen politischen, sozialen und wirtschaftlichen Zusammenhänge zu begreifen (vgl. ebd.). Seit den 1990er Jahren wird eine Debatte um den **Denkmalwert der Nachkriegsmoderne** geführt, die eine neue Interpretation einer „ungeliebten Baukunst“ ermöglicht (vgl. Tietz 2009: 59). Auf der

anderen Seite stellt der Architekturkritiker und Stadtplaner Dietrich Hoffmann-Axthelm die These auf, dass die Stadtplanung der Nachkriegsmoderne, entgegen ihrer damaligen Postulate, gerade nicht versucht hat, den Bedürfnissen der Bevölkerung nachzukommen, sondern dass es in Wirklichkeit nur darum ging, im Rahmen einer **„staatlichen Konjunkturplanung“** „die Bauwirtschaft nach dem Ende des Wiederaufbaus auf Trab zu halten und Arbeitskräfte für die Industrie freizusetzen“ (Welzbacher 2009b: 51).

Viele Außenstehende haben darüber hinaus ein **negatives Image** der Großwohnsiedlungen; zum Einen aufgrund der medialen Berichterstattung, die die soziale Stigmatisierung verschärft, und zum Anderen auch

aufgrund ihrer Architektur und ihres Erscheinungsbildes. Letzteres bringt Steffen Mau in seinem Buch „Lütten Klein“ auf den Punkt:

*„Eine Plattenbausiedlung als lebenswerten Sozialraum wahrzunehmen ist für Menschen, die hohe Decken, Stuck und Eichenparkett, gewachsene Innenstädte oder gar das Häuschen im Grünen bevorzugen, kaum nachvollziehbar.“ (Mau 2019: 30)*

Häufig rufen die hochgeschossige Bauweise, die homogene Architektur und Anonymität der Siedlungen sowie die geringe Qualität des Raums und fehlende Nutzungsmischung **Unsicherheitsgefühle** hervor (vgl. Schubert et al. 2016). Insbesondere Letztere wurde bereits von Jane Jacobs in den 1960er Jahren



Abb. 8: Kindertagesstätte in Köln-Chorweiler

als potenzieller Beitrag zur informellen sozialen Kontrolle und damit zur Prävention von Kriminalitätsdelikten sowie zum Sicherheitsgefühl im urbanen Raum diskutiert (vgl. Gosselin 2015). Auf der anderen Seite können fehlende Nutzungsmischung sowie die weiteren genannten Faktoren zur Entstehung von **Angsträumen** führen, die wiederum einen Teufelskreis auslösen können: Räume, die zu Angsträumen werden, werden eher gemieden; dadurch sinkt die soziale Kontrolle, was zum Anstieg von Kriminalität führen kann (vgl. Wickert 2021).

### Zuversichtliche Innensicht

Demgegenüber steht eine durchaus positive Bewertung der **Errungenschaften** der Großwohnsiedlungen:

„Das Ergebnis des immensen Baugeschehens innerhalb nur einer Generation war die Überwindung der Wohnungsnot, ein Qualitätssprung im Wohnen breiter Schichten und ein Zugewinn an Freiraum [...]“ (Hunger et al. 2021: 60)

Tatsächlich übernehmen Großwohnsiedlungen wichtige Aufgaben für die Gesamtstadt, indem sie häufig einen großen Anteil öffentlich geförderter Wohnungen darstellen; sie erbringen damit **Integrationsleistungen**, die aufgrund der wachsenden Anspannung auf dem Wohnungsmarkt zunehmen (vgl. ebd.: 7).

Auch viele Bewohner:innen schätzen durchaus die Qualitäten der Großwohnsiedlungen, die erhebliche Leistungen in der Erfüllung ihrer Wohnbedürfnisse erbringen; laut Sigrun Kabisch (2020) bleibt diese „**Bewohnerperspektive**“ allerdings „viel zu häufig unbeachtet“ (ebd.: 5). Insbesondere die bezahlbaren Mieten, die Versorgungseinrichtungen die Grünraumversorgung, die Verkehrsberuhigung sowie die sozialen Netzwerke in den

Siedlungen werden entsprechend positiv hervorgehoben (vgl. ebd.: 9; Kabisch 2011: 112, 120). Vor allem Letztere spielten auch im Zuge der Fluchtwanderungen 2015/16 eine wichtige Rolle, da viele Geflüchtete in die Großwohnsiedlungen gezogen sind und dort entsprechende soziokulturelle Unterstützungsnetzwerke gefunden haben (vgl. ebd.: 5).

Auf der anderen Seite werden teils auch von Bewohner:innen selbst Unzufriedenheiten geäußert, etwa mit Blick auf zu kleine Wohnungen, das Fehlen von Aufzügen (vgl. Kabisch 2020: 22), wohnungstechnische Mängel, Probleme mit der Nachbarschaft (vgl. Kabisch 2011: 121), dem sich verändernden sozialen Umfeld, sowie Sicherheits- und Sauberkeitsdefiziten (vgl. Kabisch 2020: 10). Zugleich lässt sich insbesondere auch anhand der Langzeitstudie Leipzig-Grünau feststellen, dass sich **umfangreiche Investitionen in den Gebäudebestand, das Wohnumfeld und die Infrastrukturausstattung deutlich in den Befragungsergebnissen widerspiegeln** – und zu einer entsprechend positiveren Bewertung führen (vgl. Kabisch 2011: 119).

## 2.2 POTENZIALE DES SIEDLUNGSTYPUS MIT BLICK AUF HERAUSFORDERUNGEN DER STADTENTWICKLUNG

### HANDLUNGSERFORDERNISSE – HERAUSFORDERUNGEN IN DER STADTENTWICKLUNG

Mit Blick auf aktuelle **Trends und Herausforderungen der Stadtentwicklung** zeichnen sich für Städte insgesamt, und damit auch für die Großwohnsiedlungen, bestimmte Transformationsbedarfe ab. Bernd Hunger (2021: 58 f.) zeigt dabei folgende Herausforderungen auf:

- demographischer Wandel
- Integration (*und soziale Gerechtigkeit, Anm. d. Verf.*)
- energetische Erneuerung
- Anpassung des Wohnumfelds an den Klimawandel
- Arbeit und Funktionsmischung im Wohnmilieu
- Nutzungsvielfalt in lebenswerten und sicheren Nachbarschaften
- neue Mobilität.

Hinzu kommt eine **wachsende Nachfrage nach Wohnraum in Städten**; die Frage der Bezahlbarkeit dessen betrifft längst nicht mehr nur die „Bedürftigsten“, sondern auch eine breitere Mittelschicht (vgl. ebd.: 42). Bau- und Wohnungswirtschaft suchen dazu qualitativ hochwertige, rationelle und kostengünstige Lösungen in Neubau und Bestand; der Typus der Großwohnsiedlung ist dabei von besonderem Interesse, da dieser eine hohe Anzahl an Wohnungen auf engem Raum ermöglicht (vgl. Hunger 2015: 8). Bei der Entwicklung von Strategien zum Umgang mit bestehenden und der Konzeptionierung neuer Großwohnsiedlungen ist allerdings immer auch die **gesamstädtische Entwicklungsdynamik** zu betrachten; während in manchen Regionen Flächenpotenziale zu finden und Möglichkeiten zum Neubau ohne Verdrängung zu entwickeln sind, können insbesondere in ostdeutschen Städten punktuelle Schrumpfungstendenzen vorherrschen, die Rückbautätigkeiten notwendig machen können (vgl. ebd.: 8 f.; Kabisch 2013: 13).

Die Studie des Deutschen Instituts für Urbanistik (difu) „Weiterentwicklung großer Wohnsiedlungen“ nimmt die **Entwicklungspotenziale und -bedarfe der Großwohnsiedlungen** in den Blick. Diese zeigt einen Investitionsbedarf in Ost- und Westdeutschland von insgesamt 90 Mrd. Euro auf; spezifische Bedarfe variieren dabei je nach baulichen Standards, Alter und Qualität der Bestände

(vgl. ebd.: 8). Anhand einer Befragung von Wohnungsunternehmen nach Investitionsabsichten wurden beispielsweise Maßnahmen der energetischen Modernisierung, Abbau von Barrieren, Ausstattungsqualität und zusätzlichem Wohnungsneubau genannt. Hunger kommt zu dem Schluss, dass „große Anstrengungen erforderlich [sein], um die Zukunftsfähigkeit der großen Wohngebiete zu sichern“ und „auch zukünftigen Wohnbedürfnissen gerecht zu werden“ (ebd.: 10). Dabei kommt ein gewisser Anteil des Investitionsbedarfs, laut Studie 34 Mrd. Euro, Kommunen zu, etwa mit Blick auf technische und soziale Infrastruktur. Entsprechend gilt sowohl das **abgestimmte Vorgehen von Stadt und Wohnungseigentümer:innen** als auch die Kooperation zwischen Eigentümer:innen untereinander, als Erfolgsfaktor der Siedlungserneuerung. (vgl. ebd.)

### POTENZIALE DER GROSSWOHNSIEDLUNGEN

Vor dem Hintergrund der genannten Herausforderungen kommt den Großwohnsiedlungen eine hohe Bedeutung zu – allein schon in quantitativer Hinsicht: Eine große Mehrheit des Mietwohnungsbestandes unseres Landes befindet sich in diesen Siedlungen (vgl. Protz 2012: 251). Zudem sind bisher, laut Ralf Protz, dem Leiter des Kompetenzzentrums Großsiedlungen e.V., bereits viele Modernisierungsmaßnahmen an den Siedlungen durchgeführt worden, mit denen man den Klimazielen ein Stück nähergekommen sei; die nächste Entwicklungsstufe der Erneuerung der Großwohnsiedlungen bezeichnet er als „komplexen Quartiersumbau unter Berücksichtigung von Klimawandel und Energieeffizienz“ (ebd.). Er attestiert den Siedlungen ein „**unverzichtbares Zukunftspotenzial**“, insbesondere mit Blick auf die genannten gesellschaftlichen und städtebaulichen Herausforderungen wie „sozialer Zusammenhalt und demografischer



Abb. 9: Sanierte Gebäude und Freiräume in Dresden-Gorbitz

Wandel, Klimawandel und Energiewende“ (ebd.: 254).

Dieses **Potenzial der Großwohnsiedlungen für eine klimagerechte und nachhaltige Stadtentwicklung** stellt sich folgendermaßen dar: Zum Einen ermöglichen sie, aufgrund ihrer dichten, kompakten Bauform, eine geringe Versiegelung von Fläche sowie eine starke Durchgrünung (vgl. Hunger 2015: 9). Hinzu kommen eine meist sehr gute ÖPNV-Anbindung und ein gut ausgebautes Radwegenetz sowie hohe Grünraumqualität und günstige Luftqualität aufgrund der Stadtrandlage (vgl. IRS – Leibniz-Institut für Regionalentwicklung und Strukturplanung u. UFZ – Helmholtz Zentrum für Umweltforschung

2011: 3). Darüber hinaus besteht, aufgrund der Kompaktheit sowie der günstigen technischen Bedingungen und der Abwesenheit von Denkmalschutzrestriktionen, ein hohes Potenzial zur Emissionsreduzierung durch energetische Sanierung (vgl. ebd. u. Protz 2012: 251). Laut Protz sind in Großwohnsiedlungen, insbesondere in Plattenbauten mit hoher Kompaktheit, sogar weitaus höhere **Energieeinsparpotenziale** realisierbar als in gründerzeitliche Bausubstanz mit ähnlicher Dichte (vgl. ebd.: 252). Die serielle Bauweise, in der die Siedlungen errichtet wurden, bietet die Möglichkeit, rationell und damit kostengünstig zu sanieren (Hunger 2015: 9). Zudem besteht, aufgrund der Eigentumsstruktur, die meist von wenigen professionel-

len Vermietern gekennzeichnet ist, Potenzial zu abgestimmtem Handeln auf Quartiersebene (vgl. Protz 2012: 251). Darüber hinaus ermöglicht die großteilige Parzellierung der öffentlichen Räume und Freiflächen in den Großwohnsiedlungen umfassende Maßnahmen zu Klimaanpassung und Klimaschutz, die in kleinteiligeren Quartieren nicht realisierbar wären (vgl. Hunger 2021: 68).

#### **BESTEHENDE HANDLUNGSANSÄTZE UND ERFORDERNISSE**

Bisherige Ansätze zum Umgang mit den Großwohnbeständen sind breit gefächert, wobei die teils sehr unterschiedlichen **lokalen Erfordernisse** dabei eine zentrale Rolle spielen. Die **Strategien** der Wohnungsunternehmen bei Erneuerung und Umbau der Siedlungen reichen laut Protz von behutsamer Bestandserneuerung und Modernisierung unter Wahrung der Grundstruktur bis zu grundlegendem Umbau mit teilweisen Aufstockungen, Rückbauten und (Ersatz-)Neubauten (vgl. Protz 2012: 252); zu berücksichtigen sind bei der Entscheidung für eine Strategie neben der wohnungswirtschaftlichen und strukturellen Ausgangslage der Region (bspw. Wachstum oder Schrumpfung) auch die Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen sowie insbesondere die **Ziele**, die damit verfolgt werden. So plädiert Kabisch etwa dafür, dass es unter anderem um eine soziale Diversifizierung in den Siedlungen gehen muss (vgl. Kabisch 2013: 32), die sich etwa durch die Schaffung unterschiedlicher Wohnungstypen sowie übergeordneter kommunaler Strategien (s.u.) erreichen ließe.

In schrumpfenden Regionen, wie etwa den ostdeutschen Bundesländern – wobei sich diese Situation heute bereits anders darstellt als noch vor etwa zehn Jahren – waren aufgrund von Leerständen häufig **Abrisse** an der Tagesordnung, die anschließend eine Gestaltung oder stärkere Vegetation zuließen. In der Langzeitstudie Leipzig-Grünau

wurden diese von den Mieter:innen positiv bewertet, insbesondere wenn die gewonnenen Freiflächen Folgenutzungen wie Kleingärten o.Ä. ermöglichten (vgl. Kabisch 2013: 26 ff.). Allerdings muss für ein solches Vorgehen eine konkrete Notwendigkeit und fundierte Begründung dargelegt werden; auch darf es keine Verschlechterung etwa von Versorgungseinrichtungen geben (vgl. ebd.: 27). Alternativ wurden und werden auch einzelne **Rückbauten von Etagen** durchgeführt, die, sofern entsprechende Leerstandszahlen diese erforderlich machen, eine „gezielte Reduzierung von Gebäudehöhen und der Baudichte“ ermöglichen, die meist von Bewohner:innen begrüßt wird (Kabisch 2013: 26).

Eine andere mögliche Strategie ist der **Neubau von Wohnungen**, der insbesondere in wachsenden Städten und Regionen notwendig ist und einen entsprechenden Ausgleich von Angebot und Nachfrage ermöglicht (vgl. Hunger et al. 2021: 43). Dieser kann je nach räumlichen Gegebenheiten etwa in Form von Aufstockungen oder auch kleinteiligeren Strukturen an den Siedlungsrändern erfolgen, wobei laut Kabisch mit diesen Zuzügen eine soziale und demographische Mischung anzustreben ist (vgl. Kabisch 2013: 30 f.). Bei Neubauten ist insbesondere auch auf eine Beibehaltung der baulichen und freiräumlichen Qualitäten zu achten, die durch die Weiterentwicklung nicht überformt werden sollten:

*„Die städtebauliche Weiterentwicklung der großen Wohnsiedlungen gelingt dort am besten, wo die städtebauliche Grundstruktur mit ihren grünen Freiräumen nicht grundhaft gestört wird. Die Balance und das Zusammenspiel zwischen dem im Vergleich zu anderen Siedlungsformen dichten Wohnen in kompakten Häusern und großzügigem Freiraum ist eine Qualität, die unter den Aspekten der Energieeinsparung und des Klimawandels an Bedeutung gewonnen hat.“ (Hunger 2021: 68)*



Bei diesen Nachverdichtungsstrategien ist über die Realisierung von Wohnraum hinaus, im Sinne einer ganzheitlichen Quartiersentwicklung, vor allem auch die Infrastruktur mitzudenken und proportional zeitlich zu entwickeln (vgl. ebd.: ebd.: 73). Hunger plädiert entsprechend für einen „**Aufgabenwandel vom Wohnungsbauer zum Quartiersentwickler**“ „im Interesse stabiler Nachbarschaften, [...] [der] von möglichst allen Wohnungsunternehmen mitgetragen wird“ (ebd.: 74).

Darüber hinaus greift Hunger das Erfordernis **übergeordneter Handlungsansätze** auf Quartiers- und kommunaler Ebene auf, die etwa zur sozialen Mischung und Stabilisierung der Siedlungen beitragen können (vgl. Hunger 2021: 43 ff.), wie z.B. Belegungs-Obergrenzen für stark benachteiligte und offenkundig überforderte Quartiere, eine Mischung von Finanzierungsformen (geförderte und freifinanzierte Mietwohnungen sowie selbstgenutzte Eigentumswohnungen), Anreize zur sozialen Mischung für alle Marktteilnehmer oder etwa auch die Stimulierung genossenschaftlichen Wohnungsbaus (vgl. ebd.: 65).

Wie oben bereits angedeutet, sind bei Auswahl und Umsetzung dieser Strategien und Maßnahmen insbesondere auch deren **wirtschaftliche Tragbarkeit** für Bauherr:innen und Eigentümer:innen zu berücksichtigen, die darüber hinaus mit der

**Bezahlbarkeit** für Mieter:innen in Einklang zu bringen ist (vgl. Protz 2012: 251):

*„Jede Qualitätsverbesserung muss wirtschaftlich tragbar sein, sowohl für die Mieter als auch für die Vermieter. Kostspielige ‚Leuchttürme‘ sind ebenso wenig beispielhaft wie Erneuerungskonzepte, die zu sozial unverträglichen Mieten führen und Gentrifizierungsprozesse auslösen“ (ebd.: 252).*

Es wird deutlich, dass es um eine **Balance** zwischen „ökologischer Notwendigkeit, ökonomischer Machbarkeit und sozialer Vertretbarkeit“ gehen muss (ebd.), also um die Ansprüche verschiedener gesellschaftlicher und marktwirtschaftlicher Akteur:innen sowie der städtischen Gemeinschaft als Ganzes. Diese gesellschaftlichen Ansprüche aus sozialer Mischung, Energieeinsparung, Klimaschutz etc. sowie wirtschaftlicher Tragbarkeit mit Blick auf Baukosten und Mietpreise sind entsprechend mit den sozialen Folgewirkungen wie nachbarschaftlicher Zusammenhalt auf der einen Seite und sozialer Segregation auf der anderen Seite in Einklang zu bringen (vgl. Hunger 2021: 8). Die öffentliche Wohnungsbauförderung spielt im Zuge dessen eine wichtige Rolle, da sich Maßnahmen, die zur Nachhaltigkeit beitragen, häufig nicht in kurzfristigen finanziellen Gewinnen abbilden lassen und somit einen entsprechenden Anschub benötigen (vgl. Protz 2012: 253).

Abb. 10: (Links) Ein Teil der Wohnsiedlung des Architekten Gottfried Böhm in Köln-Chorweiler

### DIE VERSPRECHEN DER GROSSWOHNSIEDLUNGEN

- **Effiziente Schaffung** einer großen Menge qualitativ hochwertigen Wohnraums
- **Lenkung und Ordnung des Stadtwachstums:** möglichst viel Baumasse auf wenig Bodenfläche
- **Demokratische Idee:** Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung schaffen, soziale Mischung in den Quartieren
- **Ökonomische Lösungen** durch serielles Bauen (Hintergrund: „Wirtschaftswunder“, expandierende Bauwirtschaft, technischer Fortschritt...)

### ZUGRUNDELIEGENDE STÄDTEBAULICHE LEITBILDER

- **Gegliederte und aufgelockerte Stadt** (1950/60er Jahre): Charta von Athen; Funktionsstrennung, bauliche Dichte, weitläufige Grünflächen; autonom funktionierende „Wohnmaschinen“
- **Urbanität durch Dichte** (1960/70er): Verdichtung, Multifunktionalität und Nutzungsüberlagerung
- **Sozialistische Stadt** (DDR): Sozialistische Ideen; Gliederung in Teilräume, Versorgungszentrum im Kern, Anordnung in Zeilen und Blöcken

„SOZIALWOHNUNGEN NUR IN DER NEUEN STADT?“

Kölner Stadtanzeiger vom 03.06.1975

### VERLUST VON ATTRAKTIVITÄT UND IMAGEWANDEL

- Zunächst **moderne Ausstattung**, Zentralheizung, Wohnungsgrößen...; anfangs überwiegend von **Mittelschichtlern** bewohnt
- Dann Kritik an **mangelnder „urbaner Qualität“** – „**Schlafstädte**“: Fehlende soziale Infrastruktur, Arbeitsplätze, kulturelle Angebote, Gewerbe, Dienstleistungen, schlechte verkehrliche Anbindung...
- Kritik auch an baulicher Größe und Gestalt, am **„mangelnden menschlichen Maßstab“**, „Unwirtlichkeit“; Standardisierungen und serielles Bauen führen zu **Anonymität**
- Eine **Abwanderungsspirale** setzt ein, angeführt von besser situierten Haushalten; soziale Entmischung und Leerstände
- Steuerung der sozialen Zusammensetzung durch **kommunale Belegungspolitik** (insb. Geringverdienende und sozial schwache Haushalte)
- Negative mediale **Berichterstattung; Image von Sozialwohnungen** insgesamt wandelt sich („soziales Stigma“)

„GESUNDE WOHNVERHÄLTNISSE ALS KONTRAPUNKT ZUR DICHTEN STADT DER GRÜNDERZEIT“

Frankfurter Allgemeine Sonntagszeitung vom 31.05.2020

### EIN GESCHEITERTES PROJEKT?

- Ursprüngliche **Ziele wurden nicht erreicht:** etwa Wohnungsversorgung für eine breite Masse, sozialer Integrationsanspruch...
- Überwiegend vereinzelte **„Probleminseln“**, die aber auf die gesamte Anlage ausstrahlen und deren Image beeinträchtigen
- Annahme: Die Großwohnsiedlungen sind **nicht für die sozialen Gruppierungen geeignet, die in ihnen wohnen** (vgl. Strubelt 2006: 148): Dichte der Wohnungen **erfordert hohes Maß sozialer Kompetenzen und Integrationsleistungen**; Bauform als **„Kondensator“ sozialer Probleme**
- **Negative Außenwahrnehmung** der Quartiere: „stigmatisierte Orte, geringe Wohnqualität“

### AUSGEWOGENERE SICHT DER BEWOHNER:INNEN

- Durchaus vorhandene **Wohnqualitäten**, die in der öffentlichen Wahrnehmung nicht anerkannt werden, insbesondere: Grünraumversorgung, Verkehrsberuhigung, geringe Mieten, soziale Netzwerke (auch etwa in Flüchtlingskrise 2015/16), utilitaristischer Wert (Versorgungseinrichtungen etc.), Nähe zu Landschaftsräumen...
- **Unzufriedenheiten aus Bewohner:innensicht:** Verdichtung, kleine Wohnungen, schlechter baulicher Zustand, fehlende Aufzüge und Barrierefreiheit, soziales Umfeld, Sicherheits- und Sauberkeitsdefizite

„WIR HABEN WIEDER EINE GROSSE WOHNUNGSNOT, WIR HABEN WIEDER DIE SOZIALE FRAGE“

Berliner Zeitung vom 17.10.2022

„MENSCHENUNWÜRDIGE BETONWÜSTE“

Kölner Stadtanzeiger vom 19.01.1984

# 03

## STAND DER FORSCHUNG

## UND ERKENNTNISINTERESSE

### AKTUELLER FORSCHUNGSSTAND

Die Untersuchung von Großwohnsiedlungen mit ihren Besonderheiten, Potenzialen und insbesondere auch der **Diskrepanz zwischen Innen- und Außenwahrnehmung** ist kein neues Thema, sondern wird bereits seit ihrer Entstehung in der Stadtforschung adressiert. Die Innensicht der Bewohner:innen ist etwa Gegenstand zahlreicher stadt- und wohnsoziologischer Studien (vgl. z.B. Zapf et al. 1969; Becker u. Keim 1977; Herlyn 1987 und Strubelt 2006); darin wird häufig auf eine durchaus bestehende hohe Wohnzufriedenheit hingewiesen, allerdings unter punktueller Kritik einer unzureichenden Infrastruktur. In den neuen Bundesländern wird bereits seit geraumer Zeit soziologische Begleitforschung zur Entwicklung und Anpassung von Großwohnsiedlungen durchgeführt, wie z.B. die Langzeitstudie Leipzig-Grünau (seit 1979) des Helmholtz Zentrum für Umweltforschung, bei der alle drei bis fünf Jahre Bewohner:innen einer Großwohnsiedlung zu verschiedenen Themen befragt werden. Dies sind vor allem das Zusammenleben vor Ort und die soziale Integration, die Nutzung von Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen sowie generelle subjektive Erwartungen, Wahrnehmungen und Bewertungen. Auch hier wird regelmäßig eine insgesamt hohe Wohnzufriedenheit festgestellt, mit Einschränkungen mit Blick auf nicht fertig gestellte infrastrukturelle Einrichtungen (vgl. Kabisch 2020: 7).

In Kapitel 2.1 wurden die wesentlichen Hintergründe der unterschiedlichen Wahrnehmungen von Bewohner:innen und Außenstehenden, mit Blick auf den Entstehungskontext der Großwohnsiedlungen, betrachtet. Darüber hinaus konnte eine Studie aus dem Jahr 2016 weitere Zusammenhänge aufdecken: Demnach ist die „[d]ie Außenperspektive [...] geprägt vom visuell wahrnehmbaren Ortsbild,

während die Binnenperspektive auf die sozialen Erfahrungen und das soziale Eingebundensein rekurriert“ (Berndt u. Sinning 2016: 12). Laut den Autor:innen wird die Imagebildung im Wesentlichen von folgenden (städte-)baulichen Faktoren beeinflusst: Bausubstanz und Erscheinungsbild (z.B. Sanierungsstand und bauliche Struktur), Leerstand von Wohnungen und Gewerbe, Wohnumfeld (z.B. Aufenthaltsqualität, Pflege und Gestaltung von Freiräumen, Immissionen etc.), soziale und technische Infrastruktur und Sozialstruktur (z.B. Anteil an einkommensschwachen Haushalten und Migrant:innen) (vgl. ebd.: 22).

Darüber hinaus konnten auch Unterschiede bei der **Wahrnehmung und Bewertung der Siedlungen durch verschiedene Bewohner:innengruppen** mit ihren jeweiligen Nutzungsanforderungen festgestellt werden. Laut einer Studie von Kronauer und Vogel (2001) zum innerstädtischen, nutzungsgemischten Stadtquartier St. Pauli und der Großwohnsiedlung Mümmelmannsberg in Hamburg, sind vor allem die Faktoren der Beschäftigung und der Haushaltssituation bestimmend für die Wohnzufriedenheit in einer Großwohnsiedlung:

*„Großsiedlungen sind auf die Reproduktion, das Wohnen und das Aufwachsen von Kindern angelegt, als Ergänzung zur Produktion, zur Erwerbsarbeit, aber in strikter räumlicher Trennung von ihr. Allein auf das Wohnen reduziert, verliert dieses soziale und physische Arrangement dagegen für die erwerbslosen Männer völlig seinen Sinn. Die räumliche Abspaltung von Wohnen und Arbeiten unterminiert zudem die Möglichkeit, da sich über regelmäßige Sozialkontakte in einer informellen Ökonomie ein quartiergestütztes Milieu herausbildet.“ (Kronauer u. Vogel 2001: 57)*

Mit Blick auf arbeitslose Bewohner:innen spielt das Geschlecht (bzw. aus heutiger Sicht eher die (geschlechterstereotype) Aufgabenteilung, Anm. d. Verf.) eine Rolle: Demnach sind häufig (arbeitslose) Frauen aufgrund ihrer Einbindung in ein soziales Netz in der Großwohnsiedlung, z.B. durch Einrichtung der Kinderbetreuung, sofern vorhanden, oder intensive Kontakte zur Herkunftsfamilie, häufig zufriedener als (arbeitslose) Männer, die eher isoliert sind und aufgrund dessen problematische Verhaltensmuster wie Alkoholkonsum oder Kriminalität zeigen (vgl. Nieszery 2013: 250 f.).

Zugleich ermöglicht heute der zeitliche Abstand zur Entstehung der Großwohnsiedlungen eine unbefangene Grundhaltung sowie eine „**Neubewertung der Epoche**“ (Welzbacher 2009a: 23): Die Bauten der Nachkriegsmoderne insgesamt werden heute mit Blick auf ihren stadtentwicklungspolitischen Entstehungskontext von einer neuen Generation Forschender untersucht, die ihre Qualitäten und Besonderheiten neu einordnet (vgl. ebd.).

Darüber hinaus gibt es mit der 2015 veröffentlichten Studie „Weiterentwicklung großer Wohnsiedlungen“ des Difu (s. Kap. 2.2) erstmals seit über 20 Jahren wieder eine repräsentative Untersuchung zu **Investitionsbedarfen und Handlungserfordernissen** in den großen Mietwohnbeständen des 20. Jahrhunderts. Die Studie „belegt, dass die einst viel gescholtenen großen Wohnsiedlungen eine Perspektive haben – die richtigen Investitionen vorausgesetzt“ (Hunger 2015: 8).

#### ANFORDERUNGEN AN DIE FORSCHUNG

Mit Blick auf das Erkenntnisinteresse der vorliegenden Studie lassen sich Ansatzpunk-

te aus der bestehenden Forschung identifizieren: Insbesondere weisen vergangene Studien darauf hin, dass zur Bestimmung konkreter Handlungsbedarfe die **Pluralität des Typus Großwohnsiedlung** Berücksichtigung finden muss; dies schließt zum Einen die jeweiligen gesamtstädtischen oder regionalen Entwicklungstendenzen ein, in der sich die Quartiere befinden, wie z.B. Alterungs- oder Schrumpfungstendenzen, die etwa Rückbauten erforderlich machen könnten, dabei aber keineswegs auf gesamtdeutscher Ebene zu pauschalisieren sind (vgl. Kabisch 2020: 15). Hier zeigt sich, dass eine **bundesweite Betrachtung** nötig ist, die – anders als es bei der überwiegenden Zahl bestehender Studien der Fall ist – sowohl ost- als auch westdeutsche Siedlungen einbezieht.

Zum Anderen konnten bereits verschiedene Typen von Großwohnsiedlungen voneinander abgegrenzt werden, die jeweils innerhalb des Typus bestimmte Ähnlichkeiten aufweisen, etwa mit Blick auf morphologische und baustrukturelle Faktoren. Dabei konnte festgestellt werden, dass die Entstehungszeit der Siedlungen – und damit die ihr jeweils zugrundeliegenden städtebaulichen Leitbilder („gegliederte und aufgelockerte Stadt“, „Urbanität durch Dichte“, „sozialistische Stadt“) – einen Einfluss auf diese Faktoren haben (vgl. Taubenböck et al. 2018: 283). Diese **typologische Vielfalt** gilt es entsprechend zu berücksichtigen (s. Kap. 4.2).

Um ein genaues Verständnis der komplexen Prozesse und Wechselwirkungen zwischen städtebaulichen, freiraumplanerischen, wohnungspolitischen und sozio-ökonomischen Faktoren sowie etwa dem subjektiven Empfinden zu ermöglichen, sind darüber hinaus **neue methodische Zugänge und Ansätze** nötig (vgl. IRS u. UFZ 2011: 4). Unter

der Annahme, dass die gebauten Strukturen einen bedeutsamen Einfluss auf das gesellschaftliche Zusammenleben haben, müssen physische und funktionale Faktoren systematisch mit sozio-ökonomischen Parametern und Informationen zum subjektiven Empfinden verknüpft werden (vgl. Taubenböck et al. 2018: 283):

„Diese Analyse wäre eine notwendige Reflexion des spezifischen städtebaulichen Konzeptes und seiner Fähigkeit, ein qualitativ hochwertiges Lebensumfeld zu schaffen“ (ebd.; Übersetzung d. Verf.).

#### FORSCHUNGSFRAGEN UND ANNAHMEN

Die Ausführungen zum Entstehungs- und Entwicklungskontext des Typus der Großwohnsiedlung sowie seine Potenziale hinsichtlich aktueller Herausforderungen der Stadtentwicklung (s. Kap. 2), dienen als Grundlage für die **Formulierung der Forschungsfragen**:

1. **Untersuchung von Wohnzufriedenheit und Image: Was zeichnet eine attraktive Großwohnsiedlung aus? Welche Faktoren tragen zu Wohnzufriedenheit und positivem Quartiersimage bei?**
2. **Untersuchung der Transformationspotenziale: Wie kann eine zukunftsfähige Weiterentwicklung bestehender und nachhaltige Entwicklung neuer Großwohnsiedlungen aussehen?**

Einige **thesenartige Annahmen** konnten vorab auf Grundlage der vorangegangenen Literaturanalyse getroffen werden. Diese dienen der Strukturierung der Untersuchungsmethodik (s. Kap. 4):

- Die **physischen und funktionalen Merkmale** der Quartiere haben grundsätzlich einen Einfluss auf die Wohnzufriedenheit.
- **Hohe Bebauungs- und Einwohnerdichten** führen zu Herausforderungen des Zusammenlebens und haben daher einen negativen Einfluss auf die Wohnzufriedenheit.
- Die **Bausubstanz** und das **Erscheinungsbild** wirken sich auf die Gestaltqualität der Siedlungen aus; eine gut instandgehaltene Baustruktur führt entsprechend zu einer höheren Zufriedenheit. (vgl. auch Berndt u. Sinning 2016: 22)
- **Grünräume** werden positiv wahrgenommen – ein hoher Grünanteil und eine gute Grünerreichbarkeit führen zu höherer Wohnzufriedenheit. Die Nutzungsmöglichkeiten und Gestaltung der Grünräume hat ebenfalls einen Einfluss auf die Wohnzufriedenheit. (vgl. auch Taubenböck et al. 2018: 283)
- Ein **hoher Anteil an Verkehrsflächen** führt zu unattraktiver Freiraumgestaltung und Nutzungseinschränkungen und daher zu Unzufriedenheiten.
- **Barrieren** und **Zäsuren**, bspw. in Form von stark befahrenen Straßen oder größeren Grünanlagen, können das Zugehörigkeitsgefühl und die Identifikation mit dem Quartier beeinflussen und sich daher negativ auf die Zufriedenheit auswirken.
- Ein **hoher Grad von Nutzungsmischung** trägt zu kurzen Wegen und Lebendigkeit der Quartiere bei und führt entsprechend zu hoher Wohnzufriedenheit (vgl. auch Kraft 2011: 53).
- Eine gute **ÖPNV-Anbindung** trägt zur Erreichbarkeit des Quartiers und umliegender Stadträume bei und hat daher einen positiven Einfluss auf die Wohnzufriedenheit.

# 04

## METHODISCHES

## VORGEHEN

### 4.1 INTEGRATIVER, MEHRDIMENSIONALER FORSCHUNGSANSATZ

Zur Beantwortung der zuvor formulierten Forschungsfragen verfolgte die Studie einen innovativen und ganzheitlichen methodischen Ansatz, der zum Einen auf einer **thematisch-integrativen Verschneidung** und zum Anderen auf einer **mehrdimensionalen Betrachtung** beruht:

Ausgehend von der Annahme, dass die baulichen und räumlichen Faktoren eng mit der subjektiven Wahrnehmung von Großwohnsiedlungen verknüpft sind, wurden zunächst mithilfe von **Geoinformationssystemen und Fernerkundung** komplexe Daten zu physischen und funktionalen Merkmalen der Untersuchungsquartiere (s. Kap. 4.2) erhoben sowie im Rahmen von **Vor-Ort-Untersuchungen** sozio-ökonomische und demographische Faktoren und Aussagen zur subjektiven Wahrnehmung von Bewohner:innen und Außenstehenden abgefragt.

Die Auswahl der zu berücksichtigenden Geoinformationen orientierte sich dabei an den zuvor formulierten Thesen und schloss entsprechend folgende **physische und funktionale Merkmale** ein:

- Bebauungsdichte (Gebäudehöhen und Geschossflächenzahl – GFZ) und Einwohnerdichte
- Landbedeckung<sup>1</sup> (Anteile bebauter und von Vegetation bedeckter Flächen)
- Grünraumqualität (Grünraumausstattung, -versorgung und -erreichbarkeit (vgl. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung – BBSR 2018) sowie

<sup>1</sup> Die Landbedeckung von Gebieten kann mittels Fernerkundung ermittelt werden. Dabei handelt es sich um staatenübergreifende, digitale Geoinformationen, die seit Beginn der 1990er Jahre mittels Satellitenfernerkundung gewonnen werden. Die Kartierung unterscheidet 44 verschiedene Landbedeckungsklassen (vgl. Umweltbundesamt 2022b). Die hier verwendeten Daten stammen vom DLR (2020).

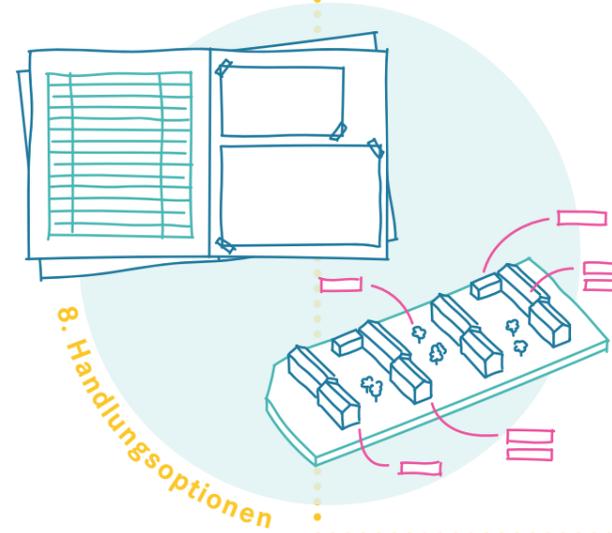
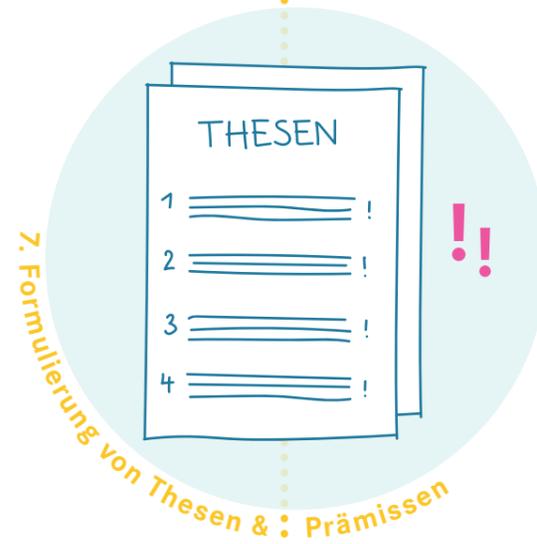
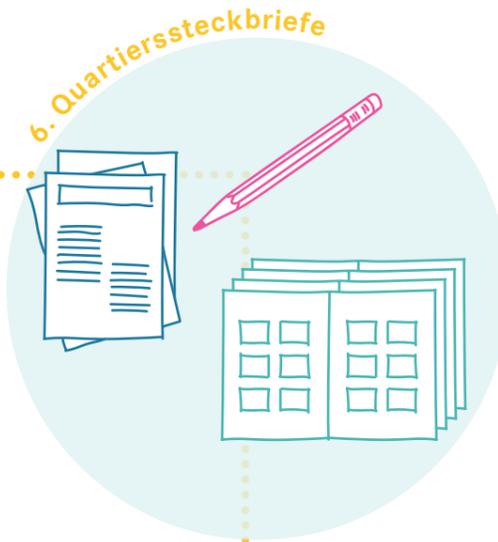
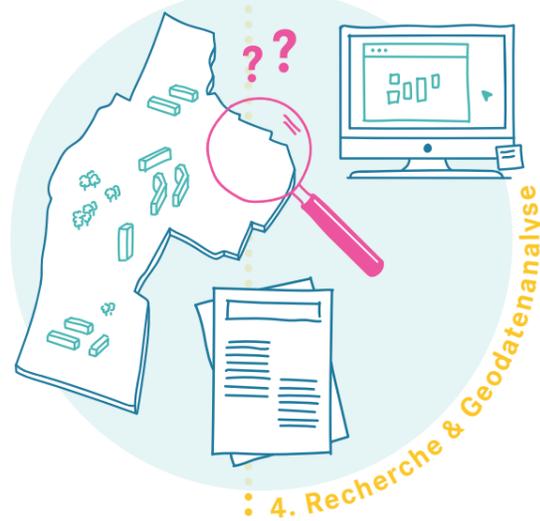
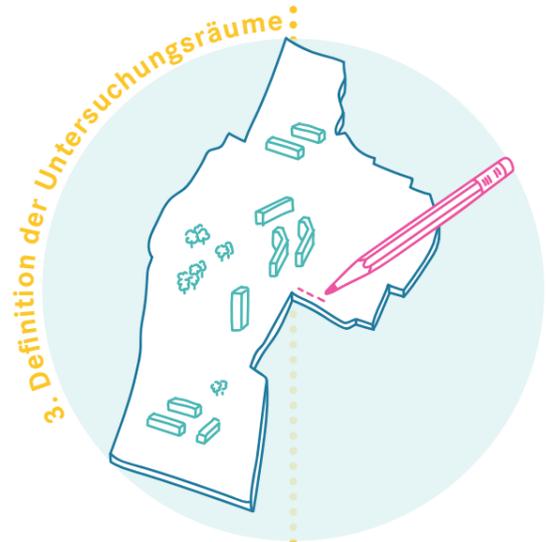
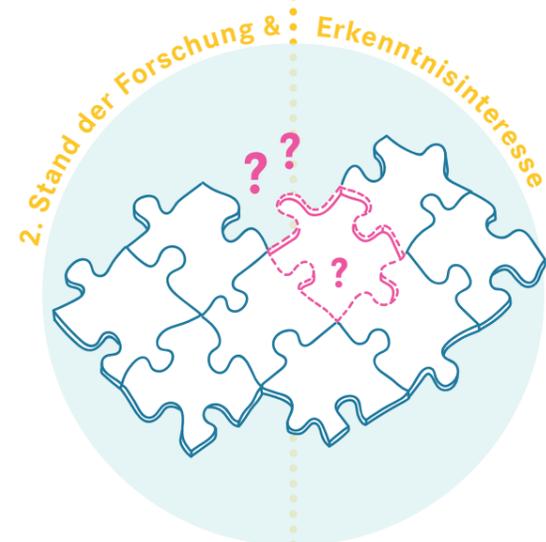
Nutzungen („Programmierung“) von Freiflächen)

- Anteile von Verkehrsflächen, Barrieren und Zäsuren
- ÖPNV-Anbindung
- Nutzungsmischung (Anteile von Nichtwohnnutzungen, Anzahl der Nutzungen („Körnigkeit“) und Zugänglichkeit).

Diese Daten wurden mittels Geoinformationssystemen räumlich quantifiziert und systematisch ausgewertet.

Um einen möglichen Zusammenhang mit der subjektiven Wahrnehmung zu untersuchen, wurden mittels einer Befragungsaktion von Bewohner:innen und Außenstehenden (s.u.) verschiedene **sozio-ökonomische und demographische Merkmale** abgefragt: Haushaltssituation, beruflicher Status und Stellung im Erwerbsprozess, Schulabschluss, Einkommen, Alter, Geschlecht und Staatsangehörigkeit. Darüber hinaus wurden Fragen zur **subjektiven Wahrnehmung** gestellt, die insbesondere auf die Wohnzufriedenheit, das Sicherheitsempfinden und die nachbarschaftliche Einbettung abzielten; Außenstehende wurden aufgefordert, entsprechende Einschätzungen zu diesen Themen zu geben. Somit ermöglichte die Methodik eine Betrachtung der Innen- sowie der Außenwahrnehmung gleichermaßen. Abbildung 13 gibt einen Gesamtüberblick über diese erhobenen und analysierten Faktoren.

Diese **thematische Integration** ist daher insofern neu, als dass in vorherigen Untersuchungen lediglich eine Betrachtung der „harten“ physischen und funktionalen Faktoren (wie z.B. bauliche Dichte oder Vegetationsdichte) auf der einen Seite und die der sozio-ökonomischen und Faktoren der subjektiven Wahrnehmung auf der anderen Seite getrennt voneinander stattgefunden hat, ohne die Wechselwirkung beider zu berücksichtigen.



Diese Befragungsaktion fand im Rahmen einer ganzheitlichen **Vor-Ort-Untersuchung** statt, die insgesamt folgende Arbeitsschritte beinhaltete:

- 1. Fotoanalyse:** Systematische fotografische Untersuchung der vier Quartiere und ihrer Teilräume (Wohnbebauung, mischgenutzte Bebauung, wohnbezogene Freiräume und Verkehrsräume)
- 2. Befragung von Bewohner:innen und Außenstehenden:** Leitfadengestützte Befragung mit offenen und geschlossenen Fragen, durchgeführt online und persönlich vor Ort

**3. Expert:innen-Interviews:** Mit Vertreter:innen aus Stadtplanung/Quartiersmanagement sowie von sozialen/kulturellen Einrichtungen

Die **Fotoanalyse** (s. Anhang) diente dazu, die quantitativen Daten über die Teilräume der Quartiere qualitativ zu ergänzen und so etwa auch Aussagen zur Wirkung der physischen und funktionalen Faktoren sowie zur Bausubstanz, zum Erscheinungsbild etc. treffen zu können.

Die **Befragung von Bewohner:innen und Außenstehenden**<sup>2</sup> orientierte sich am

<sup>2</sup> An den Befragungen in den vier Quartieren nahmen insgesamt 400 Bewohner:innen und Außenstehende teil: 63 in Dresden-Gorbitz, 93 in Köln-Chorweiler, 107 in Kiel-Mettenhof und 110 in Wien-Alterlaa. Es handelte sich damit nicht um

Leitfaden der Langzeitstudie Leipzig-Grünau (s. Kap. 3, vgl. Kabisch 2015) und enthielt sowohl einen Block aus Fragen zur Wohnzufriedenheit auf verschiedenen Ebenen (Quartier, Block, Wohnung; s.u.), die über mehrere Indikatoren gemessen wurde, als auch einen Block zu Transformationspotenzialen und -bedarfen, auch mit Blick auf die aktuellen Herausforderungen der Stadtentwicklung (s. Anhang).

Es wurden dabei zum Einen offene, generelle Fragen gestellt (z.B. „Wie wohl fühlen Sie sich in der Siedlung? Warum/warum nicht?“) und zum Anderen konkrete Fragen zu bestimmten Themenfeldern (z.B. „Wie zufrieden sind Sie mit den Einkaufsmöglichkeiten, den Freizeiteinrichtungen, der Sauberkeit, Sicherheit...? Wie ist Ihr Verhältnis zu den

Nachbar:innen?“). Zur Gegenüberstellung der Innen- und Außenperspektive sowie zur Vergleichbarkeit der Quartiere untereinander wurde darüber hinaus, analog zu vorherigen Studien (vgl. u.a. Kabisch 2015), eine Abfrage von sog. „semantischen Differentialen“ durchgeführt. Das heißt, es wurden gegenüberstehende Begriffspaare aufgerufen, die von den Bewohner:innen und Außenstehenden entsprechend zugeordnet werden sollten (z.B. „Nehmen Sie die Siedlung eher als gepflegt/ungepflegt, grün/grau... wahr?“).

Die mehrdimensionale Betrachtung der verschiedenen räumlichen Ebenen war dabei zentral für die Auswertung der Befragungsergebnisse. Dazu wurden sowohl Informationen auf Quartiersebene, als auch bezogen auf die Ebene des jeweiligen Wohnblocks abgefragt und diese anschließend entweder auf Quartiersebene aggregiert oder differenziert ausgewertet. So konnten Unterschiede mit Blick auf die Wohnzufriedenheit direkt mit den baulich-räumlichen Faktoren in Beziehung gesetzt werden, die entsprechend auf Wohnblockebene am deutlichsten in Erscheinung treten.

Die **Expert:innen-Interviews** dienten schließlich dazu, die Aussagen der Bewohner:innen und Außenstehenden zu vertiefen, zu reflektieren und in den übergeordneten stadtplanerischen Kontext zu setzen. Zu diesem Zweck wurden Gespräche mit einer Vielzahl von Personen unterschiedlicher Institutionen geführt, sodass vielfältige Perspektiven beleuchtet werden konnten: Quartiersmanager:innen, Stadtplaner:innen, Sozialarbeiter:innen, Lehrer:innen, Mitarbeitende in Wohn- und Pflegeheimen, Vertreter:innen von Vereinen etc. Die Gespräche fokussierten ebenfalls die Themen Wohnzufriedenheit und Quartiersimage sowie die künftige Weiterentwicklung und Transformation.

eine statistisch repräsentative Befragung, aus der sich aber dennoch vertiefte und verallgemeinerbare Aussagen ableiten lassen.

**KIEL-METTENHOF**  
ZUKUNFT DER GROSSWOHNSIEDLUNGEN  
Was gefällt Ihnen an Mettenhof?  
Was sollte verbessert werden?  
[Wir freuen uns auf Ihre Anregungen!](https://tinyurl.com/ZDG-mettenhof)  
Online-Befragung zum Forschungsprojekt  
28.03. - 05.06.2022!  
<https://tinyurl.com/ZDG-mettenhof>

**KÖLN-CHORWEILER**  
ZUKUNFT DER GROSSWOHNSIEDLUNGEN  
Was gefällt Ihnen an Chorweiler?  
Was sollte verbessert werden?  
[Wir freuen uns auf Ihre Anregungen!](https://tinyurl.com/ZDG-chorweiler)  
Online-Befragung zum Forschungsprojekt  
28.03. - 05.06.2022!  
<https://tinyurl.com/ZDG-chorweiler>

**DRESDEN-GORBITZ**  
ZUKUNFT DER GROSSWOHNSIEDLUNGEN  
Was gefällt Ihnen an Gorbitz?  
Was sollte verbessert werden?  
[Wir freuen uns auf Ihre Anregungen!](https://tinyurl.com/ZDG-gorbitz)  
Online-Befragung zum Forschungsprojekt  
28.03. - 05.06.2022!  
<https://tinyurl.com/ZDG-gorbitz>

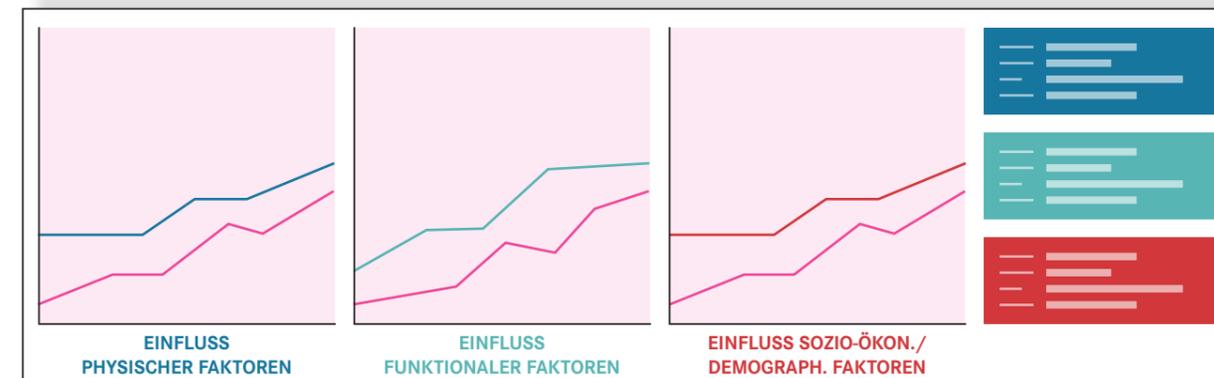
**WIEN-ALTERLAA**  
ZUKUNFT DER GROSSWOHNSIEDLUNGEN  
Was gefällt Ihnen an Alterlaa?  
Was sollte verbessert werden?  
[Wir freuen uns auf Ihre Anregungen!](https://tinyurl.com/ZDG-alterlaa)  
Online-Befragung zum Forschungsprojekt  
28.03. - 05.06.2022!  
<https://tinyurl.com/ZDG-alterlaa>

Abb. 12: Flyer zur Bewerbung der Befragungsaktion in den Siedlungen

<p><b>PHYSISCHE FAKTOREN</b></p> <p><b>Dichte</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Gebäudehöhen (&lt; 2 bis &gt; 20 Geschosse)</li> <li>Geschossflächenzahl (GFZ) (&lt; 0,4 bis &gt; 2,0)</li> <li>Einwohner-/Wohnungsdichte (&gt; 180qm/EW bis &lt; 20qm/EW)</li> </ul> <p><b>Landbedeckung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Anteil bebauter Fläche</li> <li>Anteil Vegetation (Gehölze, Wiese, Ackerland)</li> </ul> <p><b>Grünraumqualität</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Grünraumausstattung (Gehölze, Wiese, Ackerland)</li> <li>Grünraumversorgung (&gt; 25qm/EW bis &lt; 5qm/EW)</li> <li>Grünerreichbarkeit (Einzugsbereiche öff. Grünflächen)</li> </ul> <p><b>Verkehrsfläche</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Anteil Verkehrsfläche (in % pro Block)</li> <li>Zäsuren und Barrieren</li> </ul> <p><b>Erscheinungsbild</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Sanierungsstand</li> <li>Pflege von Grün- und Freiräumen</li> </ul>	<p><b>FUNKTIONALE FAKTOREN</b></p> <p><b>Lage</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Lage des Wohnblocks im Quartier (Randlage oder zentrale Lage, integriert oder abgeschnitten durch Zäsuren/Barrieren)</li> </ul> <p><b>Nutzungsmischung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Mischungsverhältnis (Anteil der Nichtwohnnutzungen)</li> <li>Körnung (Anzahl der Nutzungen pro Gebäude)</li> <li>Zugänglichkeit (öffentlich, gemeinschaftlich, privat)</li> </ul> <p><b>ÖPNV-Anbindung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>S- und U-Bahn (800m)</li> <li>Straßenbahn (500m)</li> <li>Bus (500m)</li> </ul>
--	--

<p><b>SOZIO-ÖKONOMISCHE/ DEMOGRAPHISCHE FAKTOREN</b></p> <p><b>Sozio-ökonomische Merkmale der Bewohner:innen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Haushaltssituation (z.B. alleinlebend, mit Partner:in, mit Kindern...)</li> <li>Beruflicher Status (z.B. Angestellte:r, Beamte:r...)</li> <li>Stellung im Erwerbsprozess (z.B. Voll-/Teilzeit, Studium, Rente...)</li> <li>Schulabschluss</li> <li>Einkommen</li> </ul> <p><b>Demographische (und migratorische) Merkmale der Bewohner:innen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Altersgruppe</li> <li>Geschlecht</li> <li>Staatsangehörigkeit</li> </ul>	<p><b>SUBJEKTIVE WAHRNEHMUNG</b></p> <p><b>Innenperspektive (Wohnzufriedenheit)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Wohnsituation/Wohnungseigenschaften, geplanter Um- oder Wegzug, durchgeführte Verbesserungen...</li> <li>Wohnzufriedenheit generell und mit konkreten Faktoren</li> <li>Assoziationen mit dem Quartier</li> <li>Sicherheitsempfinden</li> <li>Nachbarschaftliche Einbettung</li> <li>Einschätzung zu Weiterentwicklung und Transformation</li> </ul> <p><b>Außenperspektive (Quartiersimage)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Assoziationen mit dem Quartier</li> <li>Einschätzung zu Wohnzufriedenheit, Sicherheitsempfinden, nachbarschaftliche Einbettung</li> <li>Einschätzung zu Weiterentwicklung und Transformation</li> </ul>
--	--

Abb. 13: Übersicht der erhobenen Faktoren auf Quartiers- und Blockebene



#### 4.2 AUSWAHL UND ABGRENZUNG DER UNTERSUCHUNGSRÄUME

Bei der Auswahl der Untersuchungsquartiere spielten zum Einen deren **geographische Lage** und zum Anderen die **Entstehungszeit** bzw. die mit ihr verbundenen **städtebaulichen Leitbilder** eine Rolle; mit Blick auf beide dieser Kriterien sollte eine möglichst breite Vielfalt an Siedlungen betrachtet werden können. **Die vier gewählten Untersuchungsgebiete Köln-Chorweiler, Dresden-Gorbitz, Kiel-Mettenhof und Wien-Alterlaa** (in Österreich) orientieren sich daran und weisen, bis auf Letzteres, Wohnungsbestände der Vonovia auf.

Zur Quantifizierbarkeit der untersuchten Parameter (s. Kap. 4.1) wurden Untersuchungsräume mit klaren Grenzen und anhand einheitlicher Abgrenzungskriterien definiert. Diese bilden die räumliche Grundlage des Forschungsprojektes und die Bezugsgröße für die Untersuchung der physischen und funktionalen Faktoren der einzelnen Großwohnsiedlungen. Zur einheitlichen Festlegung der Grenzen wurden die folgenden **Kriterien** herangezogen:

- administrative Grenzen (z.B. Stadt- und Stadtteilgrenzen)
- räumliche Zäsuren (z.B. Verkehrsachsen und Wege)
- natürliche Grenzen (z.B. Flüsse und Vegetation)
- Zusammenhänge und Homogenität in der Bebauungsstruktur
- Eigentümerstrukturen
- Gebietsgrenzen der ursprünglichen Siedlungsplanung und nachträglichen Ergänzungen.

Entsprechend der Untersuchungsmethodik werden zwei räumliche Ebenen unterschieden – die **Quartiers- und die Wohnblockebene**. Letztere liegen jeweils innerhalb der Quartiere und wurden anhand von räumlichen Zäsuren, natürlichen Grenzen sowie Zusammenhängen und Homogenität in der Bebauungsstruktur definiert. Die Analyse der Geodaten findet anhand des Vergleichs der einzelnen Blöcke in einem Quartier, bzw. durch den Vergleich der Quartiere untereinander statt.

In den Abbildungen 14 bis 17 werden die anhand dieser Kriterien abgegrenzten Untersuchungsquartiere und -blöcke dargestellt.

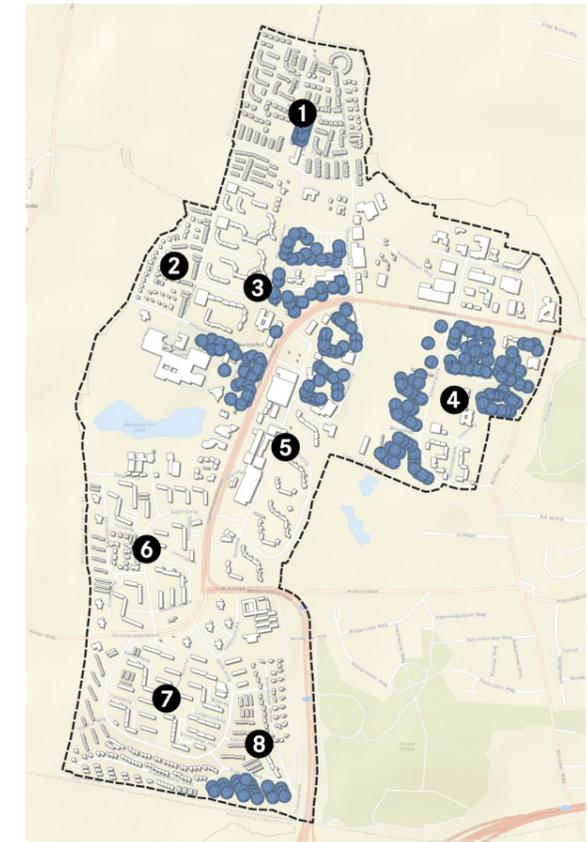
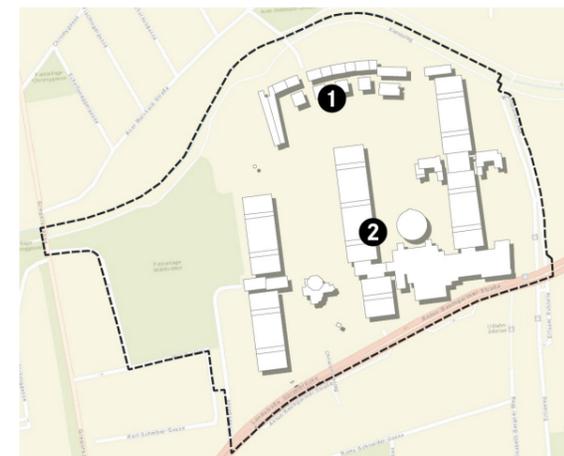
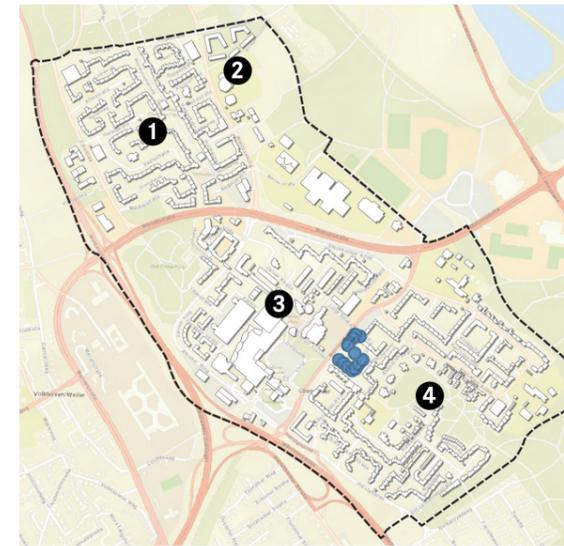
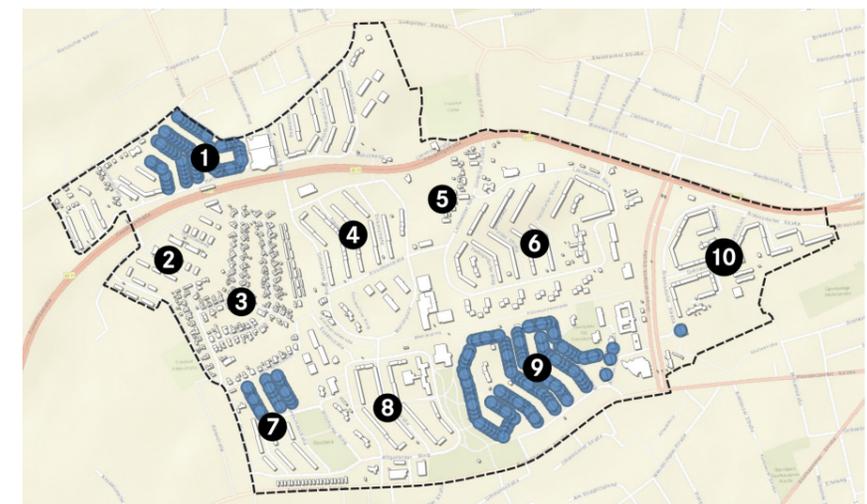


Abb. 14: (Oben) Untersuchungsraum Köln-Chorweiler

Abb. 15: (Mitte links) Untersuchungsraum Wien-Alterlaa

Abb. 16: (Mitte rechts) Untersuchungsraum Kiel-Mettenhof

Abb. 17: (Unten) Untersuchungsraum Dresden-Gorbitz



# 05

## QUARTIERSSTECKBRIEFE

Im Folgenden werden mittels **Quartierssteckbriefen** jeweils zunächst die Ausgangslage der ausgewählten Großwohnsiedlungen beschrieben und im Anschluss die Ergebnisse der Vor-Ort-Untersuchungen dargestellt. Die **Ausgangslage** wird jeweils anhand folgender Aspekte erläutert:

- Historie und Entwicklung der Siedlung bis heute
- Lage und städtebauliche Struktur
- soziale und demographische Merkmale der Siedlung
- Akteur:innen Stakeholder im Quartier
- vergangene Befragungen und bestehende Konzepte.

Die Ergebnisse der **Vor-Ort-Untersuchungen** (Befragung und Expert:innen-Interviews, s. Kap. 4.1) in den einzelnen Quartieren umfassen Aussagen zur **Wohnzufriedenheit und zum Quartiersimage**, mit Blick auf sieben Themenkategorien, die auch in den nachfolgenden Kapiteln zur Strukturierung der wesentlichen Erkenntnisse und Handlungsoptionen dienen (s. Abb. 18).



Abb. 18: Themenkategorien der Ergebnisse

## 5.1.1 AUSGANGSLAGE

### Historie und Entwicklung bis heute

#### Entstehung des Stadtteils

Die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Neue Stadt Köln-Chorweiler“ begann mit der Eingemeindung des bis dahin unbesiedelten Gebiets zur Stadt Köln im Jahr 1922 und geschah auf Basis des **Generalbebauungsplans von Fritz Schumacher** (1922/23) (vgl. Stadt Köln, o. J.). Der Plan sah von Ost nach West **drei Schichten** vor: erstens eine **Industriezone** entlang des Rheins, zweitens eine **grüne Pufferzone** von 2-3 km für Freizeit und Erholung und drittens die **Wohnstädte** Heimersdorf, Seeberg, Chorweiler, Kreuzfeld (nicht ausgeführt) und Blumenberg (vgl. Stadt Köln 2017: 29). Grund für die Standortwahl war die Nähe zu den Industriegebieten im Kölner Norden, die eine Ergänzung mit großen Wohnsiedlungen begünstigten. Die Neue Stadt wurde allerdings erst in der Wohnungsnot der Nachkriegszeit umgesetzt und von Süden nach Norden entwickelt. Die beiden südlichen Stadtteile Heimersdorf und Seeberg wurden in den 1960er Jahren fertiggestellt. Der zentrale Teil, die Bereiche Seeberg-Nord, Chorweiler und Chorweiler-Nord, wurden in den 1970er und 1980er Jahren erbaut (vgl. ebd.: 34). Ab **1972 zogen**

**die ersten Bewohner:innen ein.** Als wesentlicher Bestandteil der grünen Pufferzone wurde der Fühlinger See als Naherholungsgebiet ab 1967 durch die Rekultivierung und Vereinigung alter Kiesgruben angelegt.

Grundidee der Stadtplanung für die Neue Stadt war das Leitbild der **„Stadt der kurzen Wege“** mit dem Ziel einer **autarken Siedlung** mit Wohnen, Arbeiten und sozialer/kultureller Infrastruktur sowie Versorgungseinrichtungen als auch einer **Trennung der Verkehrsträger** (vgl. ebd.: 30). Für Chorweiler-Mitte waren vor allem die gestaffelte Höhenentwicklung und das Leitbild **„Urbanität durch Dichte“** prägend (vgl. ebd.: 34).

#### Erste Veränderungen

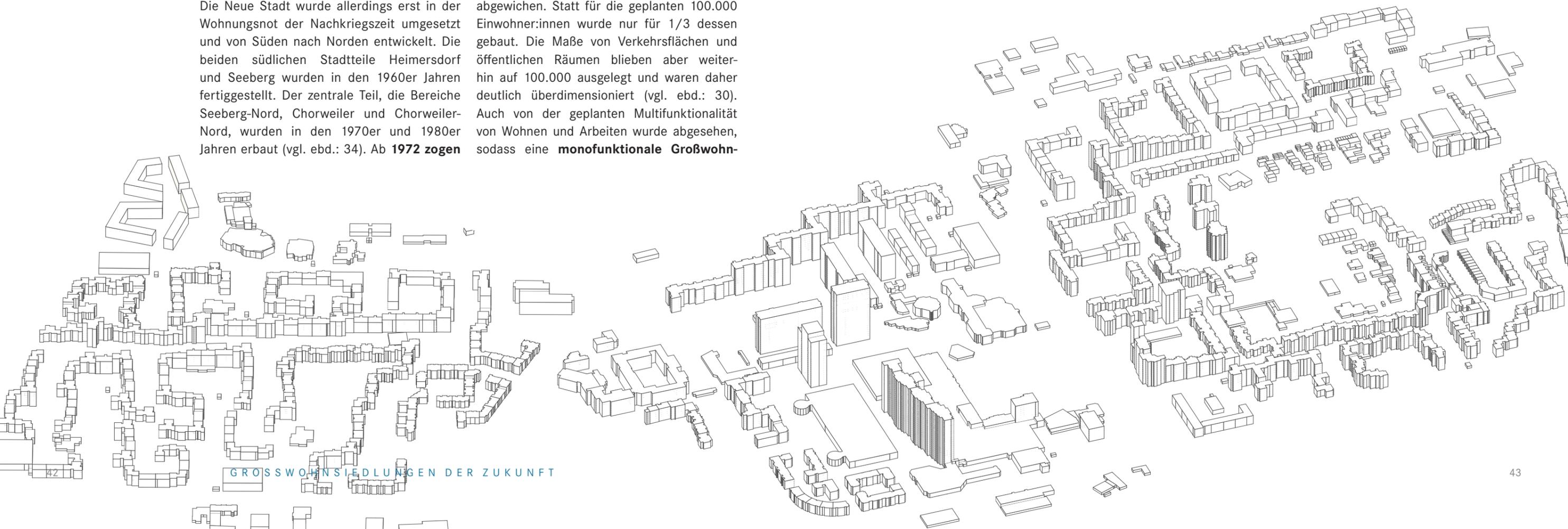
Der ursprünglich geplante Zustand wurde jedoch nie ausgeführt, denn bereits nach den ersten Umsetzungsphasen wurde von der großen Dimensionierung der Baukörper abgewichen. Statt für die geplanten 100.000 Einwohner:innen wurde nur für 1/3 dessen gebaut. Die Maße von Verkehrsflächen und öffentlichen Räumen blieben aber weiterhin auf 100.000 ausgelegt und waren daher deutlich überdimensioniert (vgl. ebd.: 30). Auch von der geplanten Multifunktionalität von Wohnen und Arbeiten wurde abgesehen, sodass eine **monofunktionale Großwohn-**

**siedlung** entstand. Für mittelständische Einwohner:innen stellten sich bald ein Mangel an Arbeitsplätzen und Fehlbelegungsabgaben für besserverdienende Haushalte in Sozialwohnungen der „Neuen Heimat“ als problematisch heraus und führten zum **Wegzug** dieser Gruppe (vgl. ebd.). Dieser **sozialen Entmischung** folgte ein sozialer Abstieg und eine Vernachlässigung Chorweilers in den 1980er Jahren, welche unter anderem auf die Sanierung von innerstädtischem Wohnraum und einen Trend zum stadtnahen Wohnen und einem gesteigerten Interesse an Altbauten zurückzuführen ist. Niedrige Mietkosten wurden ein Hauptgrund für den Zuzug nach Chorweiler, was zur starken Konzentration prekärer Gruppen und einem hohen Ausländer:innenanteil führte.

#### Weiterentwicklung

Der Kölner Stadtrat beschloss 1985 ein Ergänzungsprogramm in zwei Phasen, um den weiteren sozialen Abstieg Chorweilers zu verhin-

dern: Die erste Stufe (1987 bis 1989) setzte den Schwerpunkt auf Stadterneuerungs- und Sanierungsmaßnahmen. Es entstand das „Büro für Bürgerbeteiligung“, überdimensionierte Verkehrsinfrastruktur wurde zu verkehrsberuhigten Bereichen und Grünflächen zurückgebaut, sodass der Olof-Palme-Park entstand, und ein Jugendzentrum wurde eingerichtet (vgl. Mahler 1997: 16 ff.). Die zweite Stufe (1989 bis 1997) setzte eine Trägergesellschaft aus Stadtplaner:innen, Architekt:innen und Sozialarbeiter:innen, die „Gesellschaft für Stadterneuerung mbH“ (GfS), ein, die sich mit der Verbesserung des Wohnumfeldes sowie mit Arbeitsplatzbeschaffung und einer Förderung der wirtschaftlichen und sozialen Situation befasste. Die GfS bestand bis 1996 und richtete soziale Beratungsstellen und einen Handwerkerhof für Handwerksbetriebe und Programme der Berufsvorbereitung, Weiterbildung und Qualifizierung ein (vgl. ebd.).



# KÖLN-CHORWEILER

1997 wurde der Stadtteil in das NRW-Landesprogramm „Stadtteile mit besonderem Erneuerungsbedarf – Soziale Stadt“ aufgenommen, das in der Sanierung einen starken Fokus auf die Kinder- und Jugendarbeit legte. Als eine Entwicklung anstoßende Investiti-

on in den Stadtteil wurde die 2016 erfolgte **Übernahme von 1211 ehemals zwangsverwalteten Wohnungen** in Chorweiler (besonders in Mitte) durch die Wohnungsgesellschaft GAG gesehen (vgl. GAG Immobilien AG o. J.) die mit der Vorbereitung und Verabschiedung eines zweiteiligen Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) einherging. (vgl. Städtenetz Soziale Stadt NRW o. J.) Seitdem werden umfangreiche Aufwertungen realisiert. Zum Beispiel werden zurzeit die Wohnkomplexe entlang der Stockholmer Allee, die als Problembereiche galten, saniert. Bis heute wurden bereits viele Maßnahmen gerade im öffentlichen Raum umgesetzt, z.B. neue Spiel- und Sportplätze und eine 2019 erfolgte Neugestaltung von Lyoner Passage, Pariser Platz und Liverpooler Platz. Somit befindet sich insbesondere Chorweiler-Mitte gerade in einem Wandel, der das Gesicht des zentralen Bereichs um das City-Center verändert.

### Lage und städtebauliche Struktur

Das Untersuchungsgebiet Köln-Chorweiler befindet sich ca. 10 km entfernt nördlich des Kölner Stadtzentrums (s. Abb. 22) und umfasst die Stadtteile Chorweiler-Nord, Chorweiler-Mitte und Seeberg-Nord. Angrenzend an Chorweiler liegt das Naherholungsgebiet Fühlinger See. Der Untersuchungsraum umfasst insgesamt ca. 1,7 km<sup>2</sup> und ist unterteilt in vier Blöcke: Block 1 beschreibt Chorweiler-Nord, Block 2 ein östlich daran angrenzendes Neubaugebiet, Block 3 stellt Chorweiler-Mitte mit dem Einkaufszentrum dar und in Block 4 schließt Seeberg-Nord an.

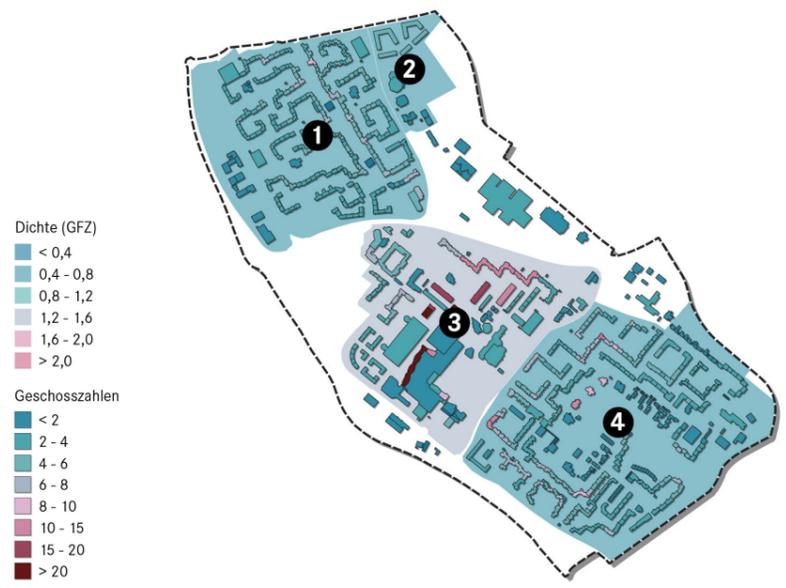


Abb. 19: Bebauungsdichte, Chorweiler



Abb. 20: Einwohnerdichte, Chorweiler



Abb. 21: Gesamtplan „Neue Stadt Chorweiler“ (Ludmann u. Riedel 1967)



Abb. 22: Lage von Chorweiler innerhalb Kölns



Abb. 23: Landbedeckung, Chorweiler



Abb. 24: Grünraumqualität I, Chorweiler

Die **Bebauungsdichte** im Quartier wird durch Gebäudehöhen, Geschossflächen (GFZ) sowie die Einwohnerdichte veranschaulicht. Die hohen Gebäude in Block 3 bilden dabei eine charakteristische Silhouette (s. Abb. 36, S. 60/61); demgegenüber sind die Gebäudehöhen in Block 1 und 4 insgesamt niedriger und heterogener. Auffällig im Quartier ist die insgesamt große Anzahl von Gebäuden mit zwei bis sechs Geschossen, während

in Block 3 eine deutlich höhere, acht- bis 20-geschossige Bebauung vorherrscht. Dies stellt einen starken Kontrast zu der dortigen großflächigen zweigeschossigen Gewerbefläche im Block dar. Die GFZ verhält sich linear zu den Gebäudehöhen, sind also in

# KÖLN-CHORWEILER



Block 3 deutlich am höchsten (s. Abb. 19). Die Einwohnerdichte hingegen ist in Block 2 und 3 am höchsten (s. Abb. 20). Block 2 weist insgesamt eine vom Rest des Quartiers abweichende Bebauungsstruktur auf.

Die **Landbedeckung** in Chorweiler besteht zu über 70% aus bebauter Fläche, zu 18% aus Wiese und knapp 9% werden durch Laubholz abgedeckt (s. Abb. 23). Auffällig hier ist, dass sich die Wiese hauptsächlich im Bereich der Parkflächen und im Grenzbereich der Blöcke und des Quartiers befindet; zwischen der Bebauung in den Blöcken ist fast ausschließlich bebaute Fläche vorzufinden.

Die **Grünraumqualität** in Chorweiler fällt im Vergleich zu den anderen betrachteten Großwohnsiedlungen heterogen aus. Die Grünraumausstattung ist mit 26% Grünfläche im Quartier eher gering; die Grünraumversorgung für das Quartier beträgt hingegen 22 m<sup>2</sup> Grünfläche pro Einwohner und ist somit überdurchschnittlich ausgeprägt (s. Abb. 24). In Block 3 ist diese jedoch mit unter 5m<sup>2</sup>/Einwohner auffallend gering. Die Grünraumerreichbarkeit verhält sich ähnlich zu der Grünraumversorgung auf Blockebene, in Block 3 gibt es einige unterversorgte Bereiche. Die **Freiflächen** im Quartier zeigen vor allem im Bereich der Parks und Schulanlagen eine Programmierung im Sinne einer Nutzungszonierung auf, zwischen der Bebauung befinden sich neben eher unprogrammiertem Abstandsgrün auch kleinteilige Spielplatzflächen (s. Abb. 25).

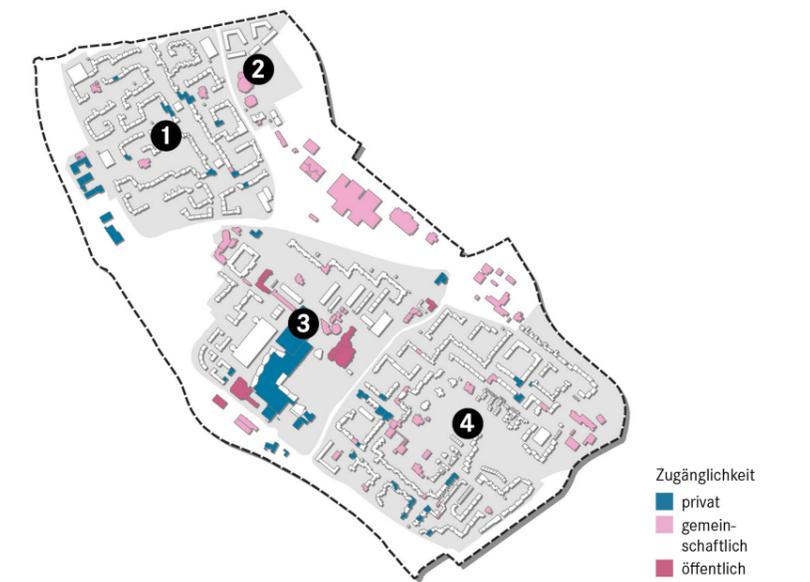
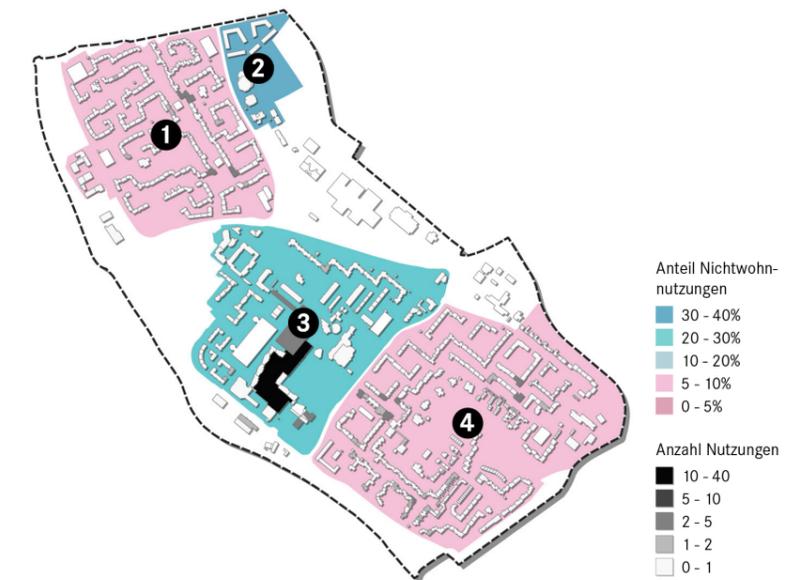
Die **Verkehrsflächen** in Chorweiler, insbesondere die Merianstraße und Willi-Suth-Allee, unterteilen die Blöcke 1, 3 und 4 in ablesbare Einheiten, mit einigen Stichstraßen zu den Wohnbebauungen (s. Abb. 26). Der Anteil der Verkehrsflächen pro Block liegt durchschnittlich bei ca. 9,5%, wobei auch hier der größte Anteil mit 15% auf Block 3 fällt. Schwer überwindbare Verkehrsflächen zwischen den Blöcken können **Zäsuren und Barrieren** im Quartier darstellen, die dazu führen, dass manche Bereiche abgeschnitten sind. In Chorweiler sind diese insbesondere

die Merianstraße zwischen den Blöcken 1 und 3 sowie die Mercatorstraße, westlich angrenzend an die Siedlung.

Die **ÖPNV-Anbindungen** sind in allen Blöcken gut ausgeprägt – sie umfassen S-Bahn-, Stadtbahn- und Busanbindungen. Leicht unterversorgte Bereiche lassen sich in Block 4 feststellen; besonders gut versorgt mit allen vorhandenen öffentlichen Verkehrsmitteln ist Block 3 (s. Abb. 26).

Hinsichtlich der **Nutzungsmischung** fällt in Chorweiler ein besonders großer Anteil an Nichtwohnnutzungen im Verhältnis zur Gesamt-Geschossfläche in Block 2 und 3 auf (s. Abb. 27). In Block 3 besteht dabei zudem eine starke Konzentration der Nichtwohnnutzungen in nur wenigen Gebäuden: Das City-Center weist mit Abstand die höchste Anzahl an Nutzungen auf. Die Blöcke 1 und 4 sind demgegenüber viel stärker durch eine dezentrale Nutzungsmischung geprägt. Die Zugänglichkeit der Nichtwohnnutzungen ist insgesamt zu über 60% durch gemeinschaftliche Nutzungen wie etwa Schulen, Kindertagesstätten oder auch Räume für Vereine geprägt, die sich über alle Blöcke verteilen (s. Abb. 28). Daneben sind öffentlich zugängliche Nutzungen wie z.B. Verwaltung fast ausschließlich in Block 3 vorhanden. Dort konzentrieren sich auch die privaten Nutzungen wie etwa Einzelhandel, die daneben aber auch in den anderen Blöcken in dezentraler Form vorhanden sind.

Abschließend lässt sich festhalten, dass Chorweiler ein Quartier mit einer durchweg sehr heterogenen Bebauung ist. Die Grünraumqualität wird vor allem durch die zentralen Parkanlagen geprägt. Eine hohe Nutzungsmischung besteht besonders im Zentrum, in den anderen Blöcken beschränken sich diese auf kleinere private und



größere gemeinschaftliche Flächen. Durch die unterirdische Führung der Bahnschienen durch Chorweiler stellen diese keine Barrieren dar und die Verkehrsflächenanteile sind insgesamt verhältnismäßig gering.

# KÖLN-CHORWEILER

## Soziale und demographische Merkmale

Die Kölner Gesamtbevölkerung betrug im Jahr 2021 1.079.301 Menschen (vgl. Stadt Köln 2021a). Der Anteil der Bevölkerung mit Migrationshintergrund lag dabei 2020 bei 40% bzw. 440.000 Menschen und umfasste 180 verschiedene Nationen; die dabei am stärksten vertretene Nation ist die Türkei (vgl. Stadt Köln 2021b: 5). Im Bezirk Chorweiler leben ca. 82.000 Menschen, womit dieser den einwohnerschwächsten Stadtbezirk Kölns darstellt. Im zugehörigen Stadtteil Chorweiler leben ca. 13.020 Personen. Der Anteil an Bewohner:innen mit Migrationshintergrund im Stadtteil Chorweiler ist in den Jahren 2010 bis 2021 von 76,5% auf 81,2% gestiegen und somit doppelt so hoch wie in der Gesamtstadt (Stadt Köln 2021c: 19).

Ebenso ist der Stadtteil mit einem Durchschnittsalter von 40,9 Jahren etwas jünger als Köln insgesamt (Stadt Köln 2021c: 13). Die Arbeitslosenquote im Stadtteil Chorweiler beträgt 18,4 und im Stadtbezirk 10,1 und liegt damit deutlich über dem städtischen Durchschnitt von 8,6 (Stadt Köln 2021c: 63).

## Akteur:innen und Stakeholder im Quartier

Eine besonders wichtige Einrichtung in Chorweiler ist das **Bürgerzentrum**, als Anlaufstelle für die Bürger:innen und mit einem vielfältigen Angebot besonders für Kinder, Jugendliche und Menschen ab 55 Jahren von unterschiedlichen Einrichtungen. Die Sozialraumkoordination für den Sozialraum Blumenberg, Chorweiler und Seeberg-Nord ist ebenfalls im zentral gelegenen Bürgerzentrum angesiedelt. Durch die Sozialraumkoordination können Projekte initiiert, neue Kooperationen geschaffen und Akteur:innen vernetzt werden (vgl. Bürgerzentrum Chorweiler 2022).

Wichtige Stakeholder sind außerdem die **Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften** im Quartier. In Chorweiler sind die Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH, die GAG Immobilien AG, die Vonovia SE sowie die Parea GmbH als wichtige Vermieter:innen vertreten.

Des Weiteren sind in Chorweiler eine Vielzahl an **Vereinen und sozialen Einrichtungen** ansässig. Diese umfassen ein breites Spektrum wie die Mieterkontaktstelle, Weiterbildungs- und Kulturangebote, Sportvereine, Beratungsangebote und viele mehr.

Im Quartier liegen außerdem mehrere Hauptschulen und Gymnasien, eine Real- und Gesamtschule, sowie mehrere Grundschulen und Kindertagesstätten.

## Vergangene Befragungen und bestehende Konzepte

Eine **Online-Umfrage aus dem Jahr 2012** der Universität Kassel, in Kooperation mit der Stadt Köln und dem Landschaftsverband Rheinland (LVR) identifizierte Orte im Stadtbezirk Chorweiler, die einen besonders hohen Stellenwert für die Bewohner:innen haben. In der nicht repräsentativen Umfrage konnten Bürger:innen auf einer digitalen Karte ihre Lieblingsbereiche markieren und Kommentare dazu verfassen. Vor allem die Grünflächen und Seen im Stadtbezirk wurden dabei oft genannt (vgl. Kölner Stadt-Anzeiger 2012).

Im **Jahr 2016** folgte die **Umfrage „Leben in Köln“**, welche sich mit der Wohnzufriedenheit aus Sicht der Bewohner:innen der Stadt Köln befasste. Aus den zwölf Chorweiler Stadtteilen belief sich der Rücklauf auf 1400 Befragte. Die befragten Bewohner:innen hatten eine positivere Sicht auf die Chorweiler Bezirke, als die negativ geprägte Außenwahrnehmung.

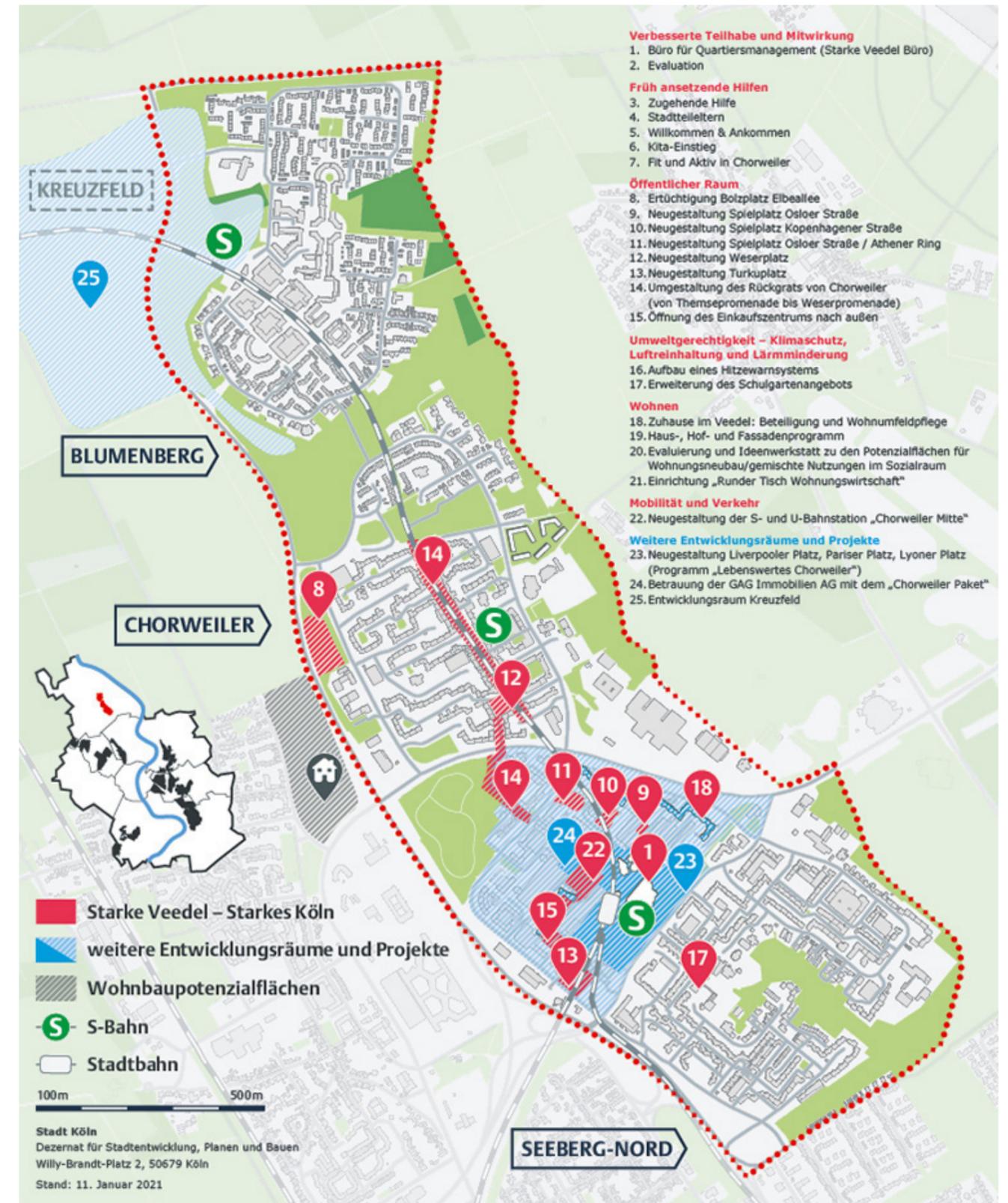


Abb. 29: Sozialraum Blumenberg, Chorweiler und Seeberg-Nord des Programmes „Starke Veedel - Starkes Köln“. 22 Maßnahmen des Projektes (in rot). Weitere Entwicklungsräume und umgesetzte Projekte außerhalb des Programmes (in blau) (Stadt Köln 2022b)

# KÖLN-CHORWEILER

Im Vergleich zum städtischen Durchschnitt wurden die Stadtteile des Bezirks als grüner, ruhiger und gelassener beschrieben und keiner der zwölf Stadtteile wurde als übermäßig unattraktiv, düster oder dreckig wahrgenommen. Vermehrt wurden die Stadtteile sogar mit einem dörflichen Charakter in Verbindung gebracht. Den Aussagen der Befragten zufolge, bestand dennoch ein ausgeprägtes Bewusstsein dafür, dass Chorweiler im Kölner Vergleich deutlich negativer wahrgenommen wird. Die allgemeine Stadtteilzufriedenheit variierte stark (zwischen 50% und 81%), wengleich die allgemeine Zufriedenheit der

Bevölkerung höher war als zuvor angenommen. Annähernd 62% der Befragten gaben an „zufrieden“ oder „sehr zufrieden“ zu sein; damit lag der Bezirk Chorweiler sechs Prozentpunkte unterhalb des Kölner Durchschnitts von 68%. Die Bewohner:innen von Chorweiler beschrieben den Stadtteil einerseits als „verachtet, arm und schlicht“; andererseits auch als grünen, vertrauten und vielfältigen Ort. Die Zufriedenheit mit der Infrastruktur war hoch, v.a. in Bezug auf Einkaufsmöglichkeiten und die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV (jeweils 97% Zufriedenheit). Das Angebot mit sozialen Einrichtungen wurde als überdurch-

schnittlich gut bewertet (89%). Auch beobachtete Veränderungen spielten in der Umfrage eine Rolle: 70% der Befragten äußerten den Eindruck, dass immer mehr ärmere Menschen in den Stadtteil ziehen und 30% gaben an, dass die alteingesessene Bewohnerschaft vermehrt wegzieht. Jeder zehnte gab außerdem an, dass immer mehr Wohnungen leer stehen. (vgl. Stadt Köln 2019)

Eine weitere nicht repräsentative Umfrage stammt aus dem **Jahr 2018**; die Kölnische Rundschau führte diesen sog. **„Veedels Check“** durch. Insgesamt wurden mehr als 30.000 Kölner:innen nach der Meinung zu ihrem Veedel befragt. Positiv bewertet wurden in Chorweiler die Kultur, die Einkaufsmöglichkeiten und das lebendige Miteinander. Genannt wurden außerdem die große Hilfsbereitschaft und das starke Miteinander der multikulturellen Bewohner:innen. Auch das Grün im Quartier wurde hervorgehoben. Demgegenüber steht das Image eines „sozialen Brennpunkts“ und die vorherrschende Armut: Jedes zweite Kind lebt in einer Familie mit Hartz-IV-Bezug. Negativ bewertet wurde außerdem das Fehlen einer Begegnungsstätte und einer Anlaufstelle für ältere Bewohner:innen. Die Umfrage ergab zudem, dass es für die Chorweiler:innen wichtig ist, dass neue Konzepte und Pläne in Abstimmung mit den Bewohner:innen umgesetzt werden (vgl. Tausendfreund 2018).

Aktuelle in der Umsetzung befindliche Konzepte sind zum Einen das Projekt **„Lebenswertes Chorweiler – ein Zentrum im Wandel“** (Start 2016, Realisierungsperiode 2019 bis 2022), gefördert vom Bundesministerium des Inneren und für Heimat (BMI) im Rahmen des Programms „Nationale Projekte des Städtebaus“; und zum Anderen das **Stadtentwicklungskonzept der Stadt Köln** für den **Sozialraum Blumenberg, Chorweiler**

und **Seeberg-Nord** innerhalb des Programmes **„Starke Veedel - Starkes Köln“** (zwei Phasen: 2017, 2018 mit einer Realisierungsperiode von jeweils vier Jahren).

Über eine **Bürger:innenbeteiligung 2016** wurden im Rahmen des Projektes „Lebenswertes Chorweiler – ein Zentrum im Wandel“ zusammen mit der Chorweiler Bevölkerung und Initiativen aus dem Stadtteil Wünsche zur Umgestaltung der drei Plätze „Pariser Platz“, „Liverpooler Platz“ und „Lyoner Passage“ formuliert. Diese hatten das Ziel, die Aufenthaltsqualität zu verbessern und eine neue Nutzungsvielfalt zu generieren. Die Umgestaltung der Plätze wurde zwischen 2019 und 2022 realisiert. Als Beispiel kann die Errichtung eines Kletterbereiches mit Boulderwand (s. Abb. 30) sowie einer Holzbühne für Veranstaltungen in der Lyoner Passage genannt werden (vgl. Stadt Köln 2022a; polis o. J.).

Mit dem **Integrierten Handlungskonzept** für den **Sozialraum Blumenberg, Chorweiler und Seeberg-Nord** werden verschiedene Maßnahmen zur Aufwertung des Stadtteils umgesetzt. Teil des Konzeptes war eine ausführliche Bestandsanalyse sowie eine Stärken-Schwächen-Analyse, aus der entsprechende Handlungsbedarfe und Maßnahmen abgeleitet wurden. Insgesamt wurden 22 Maßnahmen in sechs Handlungsfeldern formuliert und beschlossen. Diese sind „verbesserte Teilhabe und Mitwirkung“, „frühansetzende Hilfe“, „öffentlicher Raum“, „Wirtschaft und Qualifizierung“, „Umweltgerechtigkeit“ und „Wohnen“ (vgl. Stadt Köln 2015: 241 - 262; Stadt Köln 2022b). Diese Maßnahmen sind in Abbildung 28 dargestellt. Beispielhaft kann die Eröffnung des **Büros für Quartiersmanagement und Aktivierung** genannt werden (Laufzeit bis 2020), welches die Umsetzung der Maßnahmen begleitete, die Zusammen-



Abb. 30: Umgestaltung Pariser Platz

arbeit der einzelnen Akteur:innen vor Ort koordinierte und außerdem als Ansprechpartner für Bewohner:innen diente. Einrichtungen, Bewohner:innen und Vereine konnten zudem im Büro für Quartiermanagement Gelder über einen Verfügungsfonds beantragen und damit eigenständig Projekte umsetzen. Während der Laufzeit wurden mittels des Fonds 41 Projekte realisiert. Darüber konnte das Engagement der Bewohner:innen aktiviert, die Gemeinschaft, Nachbarschaft, Eigenverantwortung und Selbsthilfe gestärkt sowie das Image des Sozialraumes verbessert werden (Stadt Köln 2022c).

### 5.1.2 WOHNZUFRIEDENHEIT UND QUARTIERSIMAGE

#### Stichprobe der Befragung

In Chorweiler wurden insgesamt 44 Bewohner:innen und 49 Außenstehende befragt. Letztere waren überwiegend zum Einkaufen zum Quartier, andere hielten sich aufgrund von Arztterminen oder auch Besuchen von Freund:innen oder Familienan-

gehörigen dort auf. Etwa 15% kennen Chorweiler nur vom Hörensagen bzw. aus den Medien. Die meisten der befragten Bewohner:innen sind in den Blöcken 1 und 3 wohnhaft, weitere in Block 4. Der Rücklauf aus Block 2 war deutlich geringer und daher weniger aussagekräftig.

Etwa drei Viertel der befragten Bewohner:innen sind Mieter:innen bei großen Wohnungsunternehmen; der Rest wohnt etwa zu gleichen Teilen bei Genossenschaften und in Eigentumswohnungen. Das Bildungsniveau der Befragten ist auffallend gering: ca. ein Drittel haben keinen oder einen Hauptschulabschluss, ein weiteres Drittel die Mittlere Reife. Etwa die Hälfte der Befragten ist über 50 Jahre alt.

#### Innen- und Außenwahrnehmung

Insgesamt gaben die befragten Chorweiler:innen überwiegend lange Wohndauern an: Etwa drei Viertel wohnen seit mehr als zehn Jahren im Viertel, 28% seit mehr als 30 Jahren. Als Zuzugsgründe werden zu etwa einem Viertel „Nähe zu Familie und Freund:innen“ genannt, weitere sind die Nähe zu Menschen des eigenen Kulturkreises oder auch die Tatsache, dass sie dort eine Wohnung gefunden haben. Im Gespräch äußerten sich viele der Bewohner:innen, dass sie in anderen Kölner Vierteln keine bezahlbaren Alternativen finden konnten.

Insgesamt ist die Zufriedenheit der Bewohner:innen mit dem Stadtteil hoch, insbesondere in Bezug auf die Themen Nahversorgung, Verkehrsanbindung und Freiraum: 84% geben an, sich in Chorweiler sehr wohl oder eher wohl zu fühlen. Dabei ist die Zufriedenheit in den Blöcken 1 und 4 am höchsten, während sie in Block 3 etwas und in Block 2 deutlich geringer ausfällt (s Abb. 31).

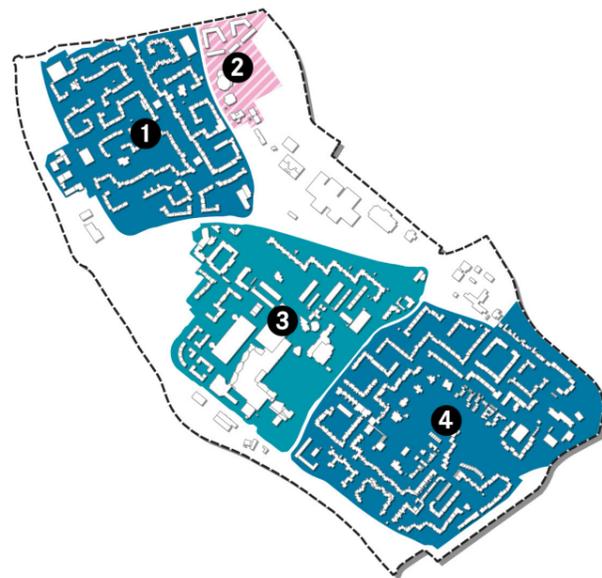


Abb. 31: Wohnzufriedenheit pro Block, Chorweiler

## KÖLN-CHORWEILER

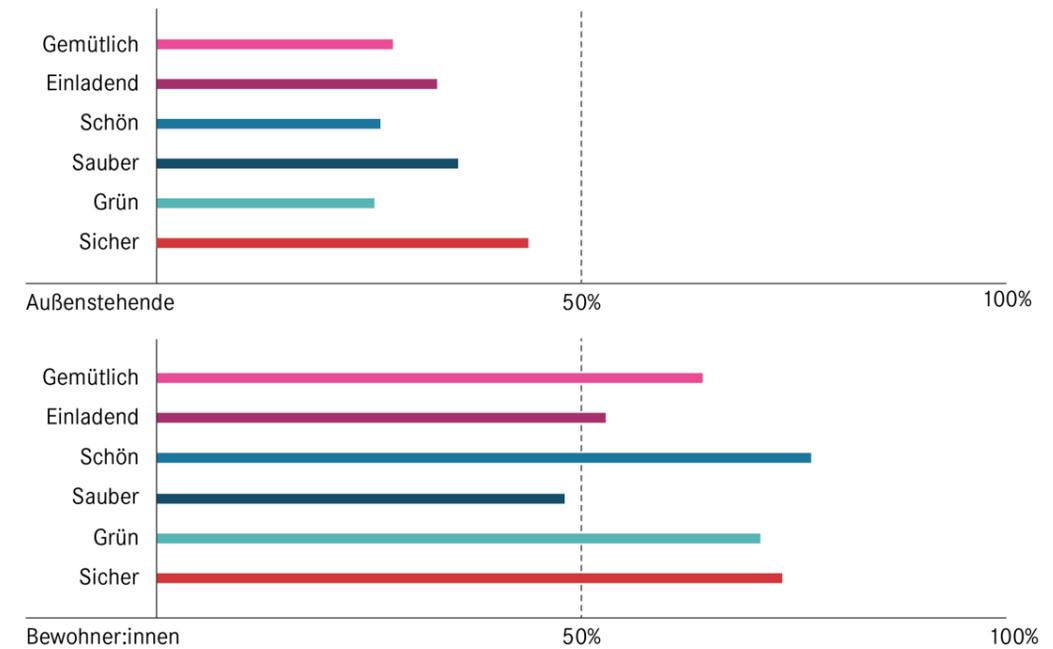


Abb. 32: „Welche Begriffe verbinden Sie mit Chorweiler?“

Zugleich gibt nur etwa die Hälfte der Befragten an, Bekannten den Zuzug nach Chorweiler empfehlen zu wollen. Als Gründe dafür werden das Vorhandensein von Angsträumen, die Präsenz sozialer Probleme und Alkoholismus im Stadtraum oder auch schlechte Karrierechancen (aufgrund von Stigmatisierung an Schulen) genannt. Auch die Entfernung von der Kernstadt wird überwiegend als problematisch dargestellt. Etwa 60% der befragten Bewohner:innen würden gerne im Quartier wohnen bleiben, 30% hingegen möchten wegziehen – vor allem aufgrund von familiären Veränderungen und Platzmangel in der aktuellen Wohnung, zu hoher Miete; weitere Gründe sind aber auch Lärmprobleme und das Wohnumfeld an sich (jeweils ca. 10%).

Die befragten Außenstehenden können sich in der Regel nicht vorstellen, selbst in Chorweiler zu wohnen (67%). Hauptgründe dafür sind die hohe Einwohnerdichte („zu viele Menschen auf engem Raum“), die Bebauung/Architek-

tur, die als „unästhetisch“ wahrgenommen wird, das Unsicherheitsgefühl im öffentlichen Raum, aber auch die Monofunktionalität bzw. fehlende kulturelle Angebote.

„Das was ich mitbekomme, sind Familien im sozialen Brennpunkt, Kinder, die in Armut aufwachsen und es schwer haben dort rauszukommen.“ (Außenstehende:r in Chorweiler)

„Der Stadtteil liegt mir zu abgelegen; man hat die ‚Trabantenstadt‘ zu weit außerhalb des gewachsenen Siedlungszusammenhangs der Stadt geplant – das ist bei anderen Großwohnsiedlungen besser gelungen. Außerdem bin ich in Köln mit dem negativen Image des Stadtteils aufgewachsen und kann dieses leider nicht einfach überwinden, auch wenn ich die allgemeinen Vorurteile über Chorweiler bei Besuchen vor Ort immer als falsch oder stark übertrieben wahrgenommen habe: unsicher, dreckig, heruntergekommen usw.“ (Außenstehende:r in Chorweiler)

# KÖLN-CHORWEILER

Die Begriffsgegenüberstellung illustriert die Diskrepanz zwischen Innen- und Außenwahrnehmung: 64% der befragten Bewohner:innen finden Chorweiler „gemütlich“; gegenüber nur knapp 27% der Außenstehenden. Gleiches gilt für „einladend“ (55% vs. 33%), „schön“ (77% vs. 26%) „grün“ (71% vs. 25%) und „sauber“ (48% vs. 35%) (s. Abb. 32).

Gleiches spiegelt sich u.a. auch in den Aussagen zu Kriminalitäts- und Sicherheitsempfinden wider: Während ca. 70% der Bewohner:innen der Meinung sind, es gäbe in Chorweiler nicht mehr Kriminalität als in anderen Gegenden, stimmen dieser Aussage nur ca. 50% der Außenstehenden zu. Zudem fühlen sich ca. 73% in Chorweiler sicher – in den Blöcken 3 und 4 sind diese Werte mit jeweils 83% und 80% am höchsten – während nur ca. 44% der Außenstehenden dies angeben. Die „Willkommenskultur“, also die Aufnahme- und Integrationsbereitschaft mit Blick auf Geflüchtete und Migrant:innen wird hingegen von beiden Gruppen als sehr gut eingeschätzt: ca. 85% der Außenstehenden und nahezu 100% der Bewohner:innen stimmen dem zu.

Auffällig ist außerdem, dass viele Außenstehende die Veränderung des Stadtteils ins Zentrum ihrer Aussagen stellen: Viele weisen darauf hin, dass sie Chorweiler heute als sehr viel sauberer und gepflegter wahrnehmen als noch vor einigen Jahren. Die kürzlich vorgenommenen Aufwertungen der zentralen Quartiersplätze trage dazu entsprechend bei.

## Bauliche Faktoren und Wohnen

Hinsichtlich der baulichen Faktoren besteht eine hohe Zufriedenheit besonders mit der Gebäudedichte und -höhe in Block 4 (jeweils 88% und 100%), wohingegen in Block 3 nur 64% die bauliche Dichte als angenehm empfin-

den. Auch mit Blick auf die Zufriedenheit mit der eigenen Wohnung schneidet Block 4 mit 87% am besten ab. Die Zufriedenheit mit dem Pflegezustand der Gebäude ist in den Blöcken 1 und 3 mit jeweils 60% bzw. 62% am geringsten – insbesondere die Eingangsbereiche, Flure und Treppenhäuser sowie die Fassaden werden hier als aufwertungsbedürftig eingeschätzt. Gleiches gilt für den Sanierungsstand der Wohnungen: Die Zufriedenheiten in den Blöcken 1 und 3 liegen auch hier mit 43% und 56% am niedrigsten. Zudem wird die Barrierefreiheit in allen Blöcken als verbesserungsbedürftig eingeschätzt.

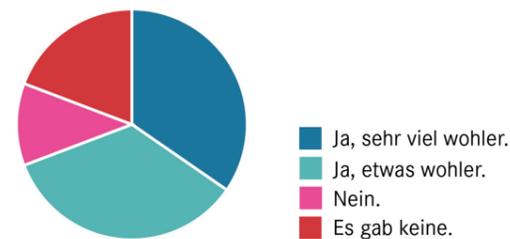


Abb. 33: „Haben vergangene Verbesserungen dazu geführt, dass Sie sich wohler fühlen?“

Auffällig ist, dass vergangene Aufwertungen am Gebäude oder an der Wohnung zu deutlich höheren Zufriedenheiten führen: Etwa drei Viertel der befragten Bewohner:innen geben an, sich nach entsprechenden Arbeiten wohler zu fühlen (s. Abb. 33). Diese waren insbesondere Aufwertungen in Freiräumen, Sanierungen innerhalb der Wohnung oder am Gebäudebestand. Lediglich 5% der Befragten berichten dabei von energetischer Sanierung.

Im Rahmen der Interviews wurden zudem die Notwendigkeit sozialverträglicher Aufwertungen diskutiert: Aufgrund der geringen finanziellen Ressourcen der Haushalte sind bei Mietsteigerungen durch Sanierung oder Modernisierung entsprechende Verdrängungen zu befürchten, die es zu vermeiden gilt. Insgesamt sind bereits deutliche Mietsteige-

rungen, auch in Chorweiler, zu verzeichnen. Große Wohnungen, die von Familien besonders nachgefragt werden, seien kaum noch zu finden oder zu bezahlen.

Demgegenüber wird die Nachverdichtung mit neuen Wohnungen im Viertel eher abgelehnt – lediglich 37% der Befragten sind dahingehend positiv eingestellt. An manchen Stellen wurden jedoch, mit Blick auf den Wohnungsdruk in Köln, bereits Nachverdichtungsprojekte umgesetzt, wie z.B. die Entwicklung in der SwinestraÙe (Block 2). Darüber hinaus böten einige der groß dimensionierten Verkehrsflächen entsprechendes Potenzial, insbesondere untergenutzte Parkhäuser und Tiefgaragen.

## Nutzungsmischung

Chorweiler war historisch eher funktionsgetrennt geplant und wird heute weiterhin überwiegend als „Schlafstadt“ wahrgenommen. Auch in der Befragung spiegelt sich dies wider: 76% sind der Meinung, es mangelt an vielfältigen gastronomischen Angeboten; nur 25% sind mit dem Angebot an ihrem Wohnort zufrieden. Das Versorgungsangebot wird ansonsten als sehr gut eingeschätzt: Insbesondere mit dem Einkaufszentrum in Block 3 sind die Angebote des täglichen Grundbedarfs abgedeckt.

Der wichtigste Arbeitsgeber für die Chorweiler:innen sind laut Expert:innen-Interviews die Ford-Werke in Merkenich. Ansons-



Abb. 34: Evangelische Kirche und Wohngebäude in Chorweiler-Mitte

# KÖLN-CHORWEILER

ten fehlende Arbeitsplätze und darüber hinaus auch Freizeitangebote insbesondere auch wichtige Gründe für Jugendliche, aus Chorweiler wegzuziehen.

## Freiraumangebot und -gestaltung

Der Freiraum ist, wie in den meisten Großwohnsiedlungen, aufgrund der meist geringen privaten Freifläche ein wichtiges Thema. Mit der Pflege der Grünflächen sind in Block 1 64% zufrieden; in den Blöcken 3 und 4 liegt die Zufriedenheit bei 81% und 88%. Die Sauberkeit wird insgesamt nur von 50% der Befragten als ausreichend dargestellt, wobei sich je nach Block große Unterschiede ergeben: Insbesondere Block 1 weist mit ca. 35% Zufriedenheit dabei das größte Defizit auf.

Demgegenüber wird die Umgestaltung des Pariser Platzes bei den meisten Befragten als sehr positive Entwicklung genannt. Es wird allerdings kritisiert, dass die Gestaltung insgesamt „grüner“ hätte sein können, und

dass öffentliche Toiletten weiterhin fehlen. Zudem besteht Unverständnis gegenüber den Baumfällungen im Zuge der Umgestaltungen. Als Probleme werden des Weiteren die mangelnde Beleuchtung im öffentlichen Raum, die zum Entstehen von Angsträumen führt, sowie die teilweise im Freiraum fehlende Barrierefreiheit genannt.

## Soziales Zusammenleben und Teilhabe

Laut den Expert:innen besteht in Chorweiler eine insgesamt gut funktionierende Nachbarschaft und, auch mit Blick auf den vergleichsweise hohen Anteil an Migrant:innen (s. Kap. 5.1.1), eine überwiegend gelungene Integration. Diese Aussagen geben auch die Befragungen wieder: Fast drei Viertel der befragten Bewohner:innen hat ein sehr gutes Verhältnis zu den Nachbar:innen; 66% sind sogar eng mit ihnen befreundet oder haben engen Kontakt. Auch Außenstehende schätzen das nachbarschaftliche Verhältnis im Stadtteil als sehr positiv ein; ca. 80% bezeichnen Chorweiler

als „gesellig“, 52% denken, dass die soziale Einbindung gut ist.

Zudem heben die Interviewpartner:innen die Vielzahl der sozialen und kulturellen Einrichtungen im Stadtteil sowie ihre enge Vernetzung miteinander hervor. Schwierig sei allerdings die Mobilisierung der Bewohnerschaft bei Aktionen und Projekten im Stadtteil. Zugleich wird der vielfältige kulturelle Hintergrund der Bewohner:innen als Potenzial gesehen, das es in deren Rahmen zu nutzen gilt.

## Anbindung und Mobilität

Mit Verweis auf die gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie die Nähe zu Versorgungsangeboten und Betreuungseinrichtungen geben 91% der Befragten an, dass man in Chorweiler gut ohne Auto leben kann. Der Bus, die U-Bahn und die Straßenbahn sind mit 59% bzw. 51% und 45% täglicher oder mehrmals wöchentlicher Nutzung die beliebtesten Verkehrsmittel, dahinter das Fahrrad mit 38%.

In den Expert:innen-Gesprächen wird zugleich darauf hingewiesen, dass die Anbindungen über Chorweiler-Mitte hinaus Richtung Norden in den Abendstunden sowie zwischen angrenzenden Stadtteilen eher eingeschränkt seien. Dies kann insbesondere auch mit Blick auf Kulturveranstaltungen, die abends im Stadtzentrum stattfinden, zu Hindernissen für die Quartiersbewohner:innen führen. Darüber hinaus sei das Abstellen von Pkw auf kostenlosen Straßenrandplätzen noch zu attraktiv, vor allem gegenüber den kostenpflichtigen (und dadurch untergenutzten) Tiefgaragen und Parkhäusern. Dies führe zu übermäßiger Nutzung und dadurch einer Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes im öffentlichen Raum.

Die Nutzung des Fahrrads sei darüber hinaus auch aufgrund fehlender Kompetenzen, insbe-

sondere vor dem Hintergrund kultureller Werte limitiert; so seien etwa muslimische Frauen oft entsprechend eingeschränkt und dürften nicht Fahrrad fahren lernen. Das Thema sollte in den sozialen Einrichtungen vor Ort aufgegriffen werden oder könnte auch ein künftiges Berufsbild sein (z.B. Verkauf, Reparatur, Transport etc.). Daneben wird darauf hingewiesen, dass Fahrradwege zwischen Chorweiler und angrenzenden Stadtteilen verbesserungswürdig seien und insbesondere auch Abstellmöglichkeiten, abseits der Haltestellen, fehlen. Einige der Bewohner:innen sowie der Außenstehenden weisen außerdem darauf hin, dass die Gestaltung der S-Bahn-Station als unattraktiv wahrgenommen wird und einen Angstraum darstellt (s. Abb. 35).

Weitere alternative Verkehrsangebote wie etwa Leihräder oder Carsharing könnten laut der Interviewpartner:innen sowohl für Bewohner:innen als auch die Beschäftigten im Chorweiler interessant sein.

## Nachhaltigkeit

Mit Blick auf die Erzeugung und effiziente Nutzung von Energie wird von einigen Bewohner:innen und Außenstehenden das Potenzial der Dachflächen für Photovoltaikanlagen genannt. Darüber hinaus seien Gebäudedämmungen notwendig. Die hohe bauliche Dichte des Quartiers insgesamt sowie die kurzen Wege werden als ressourcenschonend und nachhaltig eingeschätzt und ermöglichen insbesondere auch den Verzicht auf einen eigenen Pkw. Daneben spielt das Thema der E-Mobilität eine Rolle. Zuletzt wird die starke Versiegelung, insbesondere der öffentlichen Plätze, als Manko erlebt (s. o.); hier könnten eine grünere Gestaltung sowohl zur Aufenthaltsqualität als auch zur Versickerung und Vorbeugung von Hitzeinseleffekten beitragen.



Abb. 35: Eingang der S-Bahn-Station Köln-Chorweiler



## 5.2.1 AUSGANGSLAGE

### Historie und Entwicklung bis heute

#### Entstehung des Stadtteils

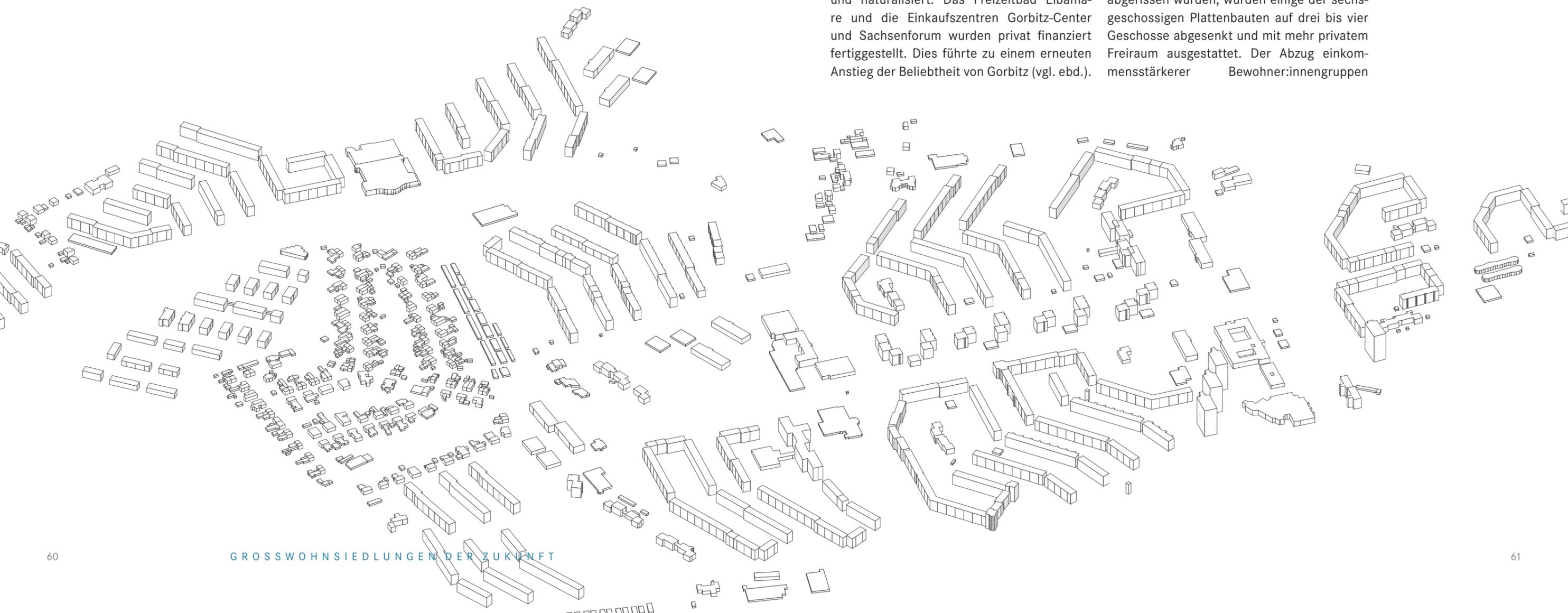
Die Siedlung Dresden-Gorbitz bestand bereits ab dem Mittelalter als eine Ansammlung von Höfen und wurde 1206 erstmals erwähnt. Der Ort wuchs stetig an und wurde 1921 als Stadtteil von Dresden eingemeindet (vgl. Landeshauptstadt Dresden 2015: 76). Ab den 1960er Jahren wurde im Zuge der Wohnraumbeschaffung in der DDR die Bebauung des bisher für die Frischluftzufuhr freigehaltenen Gorbitzer Hangs geplant und **ab 1979 der Bau einer Plattensiedlung** vorbereitet. Nach der Grundsteinlegung

am 21. August 1981 entstanden **14.800 Wohnungen der Wohnbauserie (WBS) 70** und drei Hochhäuser mit je 17 Geschossen. Bereits **1989 wohnten 35.000 Menschen in der Plattenbausiedlung**; meist Familien mit Kindern. Im Vergleich zu den Altbauquartieren in schlechtem Zustand, war der neue Stadtteil Gorbitz durch die zeitgemäße **Versorgung, Ausstattung und Verkehrsanbindung** als qualitativer Wohnstandort beliebt. Den Bewohner:innen standen mit 15 Kitas, elf Oberschulen, zehn Sporthallen, zwei Feierabendheimen für ältere Menschen, zwei Clubs für Jugendliche, vier Kaufhallen, einer Wohngebietsgaststätte und drei Ambulatorien eine große Zahl öffentlicher Einrichtungen zur Verfügung. (vgl. ebd.)

#### Erste Veränderungen

Nach der Wende 1989 wurde Gorbitz als Plattenbausiedlung kritisch wahrgenommen und bekam ein negativeres Image. Zu diesem Zeitpunkt stoppten alle Investitionen, obwohl die **soziale und Versorgungsinfrastruktur noch nicht vollendet** waren (vgl. ebd.: 77). Um diese Infrastrukturen fertigzustellen wurde Gorbitz 1993 als Erneuerungsgebiet festgelegt und erhielt **städtebauliche Fördermittel** in einer Gesamthöhe von 14,5 Mio. D-Mark. Damit konnte eine Vollendung von Wohngebietspark und Wohninnenhöfen, eine Ergänzung von Spielplätzen und Parkplätzen sowie der Umbau zweier Kitas zu Jugendeinrichtungen ermöglicht werden. Zudem wurden verrohrte Bäche wieder freigelegt und naturalisiert. Das Freizeitbad Elbamaré und die Einkaufszentren Gorbitz-Center und Sachsenforum wurden privat finanziert fertiggestellt. Dies führte zu einem erneuten Anstieg der Beliebtheit von Gorbitz (vgl. ebd.).

Ab Mitte der 1990er Jahre zeichnete sich jedoch eine starke **Abwanderung** aufgrund attraktiverer Wohnangebote ab, vor allem in der Innenstadt und in Altbauquartieren (vgl. ebd.: 78). Der Stadtteil erlebte einen **Schwund auf 20.000 Einwohner:innen**, was zu vielen **Leerständen** führte, die ihren Höhepunkt 2002 mit 24,2% erreichten. Infolgedessen erfolgten bis 2009 **Rückbau- und Aufwertungsmaßnahmen** unterstützt durch ca. 6 Mio. Euro Städtebauförderung. Dabei wurden ganze Gebäudezeilen abgerissen und beispielsweise durch Parkanlagen ersetzt. Im Zeitraum 2002 bis 2009 erfolgte ein Rückbau von ca. 1.600 Wohnungen allein der Eisenbahner Wohnungsbaugenossenschaft Dresden (EWG) eG. Während manche Gebäude komplett abgerissen wurden, wurden einige der sechsgeschossigen Plattenbauten auf drei bis vier Geschosse abgesenkt und mit mehr privatem Freiraum ausgestattet. Der Abzug einkommensstärkerer Bewohner:innengruppen



# DRESDEN-GORBITZ

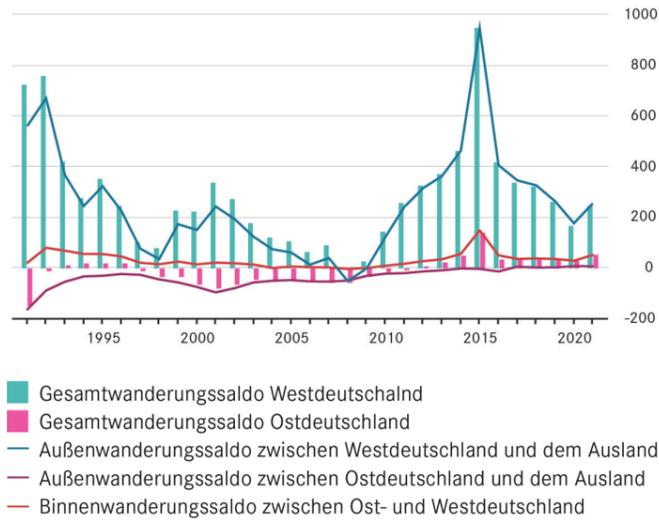


Abb. 37: Wanderungssalden Ost- und Westdeutschland (nach Destatis 2020)

wurde mit dem Zuzug einkommensärmerer Gruppen im Zuge der städtischen Belegungspolitik kompensiert, was zur **Verschlechterung des sozialen Klimas** führte. (vgl. ebd.)

Seit 2015 ist es außerdem in Gorbitz, insbesondere durch die damaligen Fluchtbewegungen, vermehrt zum Zuzug migrantischer Bevölkerung gekommen. Demgegenüber ist das Thema der Migration in westdeutschen



Abb. 38: Laborschule Dresden, freie Schule im Stadtteil Gorbitz (Omse e.V.)

Bundesländern – in denen diese Zuzüge seit 2015 noch weitaus bedeutender waren – insbesondere vor dem Hintergrund der Anwerbung von Arbeiter:innen in der Industrialisierung, bereits seit geraumer Zeit ein Alltagsthema (s. Abb. 37). Dadurch hat sich dort die kulturelle und ethnische Zusammensetzung über einen langen Zeitraum divers entwickelt und alteingesessene Bewohner:innen in den Stadtvierteln hatten mehr Zeit, sich an die neue Diversität zu gewöhnen. Währenddessen stellt der sprunghafte Anstieg der Migrant:innenzahlen seit 2015 in Gorbitz eine große Herausforderung für die soziale und kulturelle Integration dar.

### Weiterentwicklung

Statt rein städtebaulicher Maßnahmen waren seitdem insbesondere auch soziale und kulturelle Entwicklungsarbeit nötig (vgl. ebd.: 79). Dies führte dazu, dass Gorbitz in das bundesweite **Förderprogramm „Soziale Stadt“** für den Zeitraum 2005 bis 2019 aufgenommen wurde. Dabei wurden das **Quartiersmanagement** und die Verbesserung der Betreuung von Kindern und deren Familien fokussiert, was sich in der Sanierung von **Betreuungs-**

**und Bildungseinrichtungen** ausdrückte. Es entstand die „Schule der Generationen“, bestehend aus einer Schule (die „Laborschule“) und einem multifunktionalen Bürgerhaus (das „Werkhaus“) (vgl. ebd.; Landeshauptstadt Dresden 2020).

Zur **Aufwertung des Stadtraums** wurde 2010 bis 2015 die Sanierung des Amalie-Dietrich-Platzes, des Merianplatzes und der Höhenpromenade, als zuvor in Verfall geratene und leerstehende Hauptachse, angegangen. Danach erfolgte die Sanierung des angrenzenden Wohnbestandes (vgl. Landeshauptstadt Dresden 2015: 80). Das eingerichtete Quartiersmanagement unterstützt dabei seitdem die Einbindung von Bürger:innen und anderen Akteur:innen am Stadtentwicklungsprozess z.B. durch verschiedene Feste.

Dennoch drohen weiterhin **negative Entwicklungstendenzen** vor allem bei Kindern und Jugendlichen und durch Altersarmut (vgl. ebd.: 81). Durch die Flüchtlingswelle 2010 bis 2015 in vielen Teilen Deutschlands, kam es auch in Gorbitz zu deutlichen Veränderungen. Anders als in westdeutschen Städten, wo Migration aufgrund der Industrialisierung und des „westdeutschen Wirtschaftswunders“ (Roth 2018) zum alltäglichen Bild



Abb. 39: Lage von Gorbitz innerhalb Dresdens

gehörte (s. o.), war der sprunghafte Anstieg des Ausländeranteils in Ostdeutschland noch neu und wurde auch in Gorbitz entsprechend kritisch wahrgenommen. Sorgen der Bewohner:innen, die zu einer ablehnenden



Abb. 40: Bebauungsdichte, Gorbitz

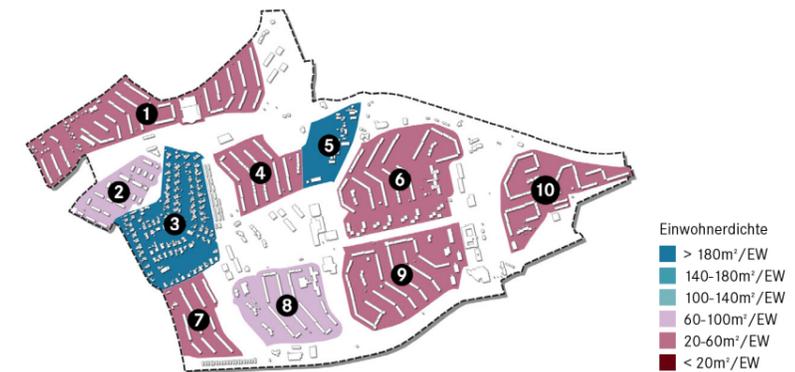


Abb. 41: Einwohnerdichte, Gorbitz

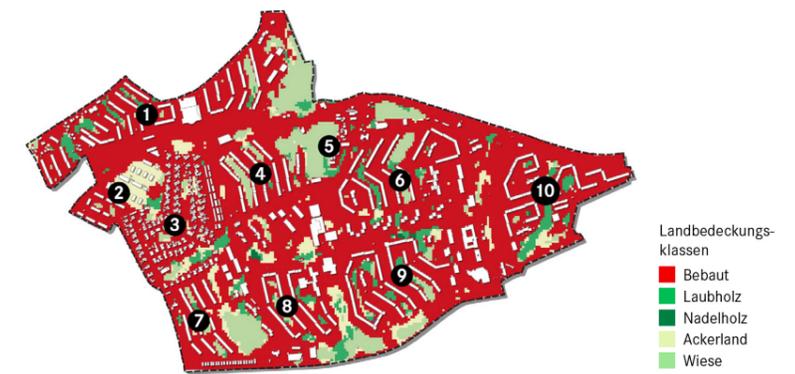


Abb. 42: Landbedeckung, Gorbitz

# DRESDEN-GORBITZ



Abb. 43: Grünraumqualität I, Gorbitz

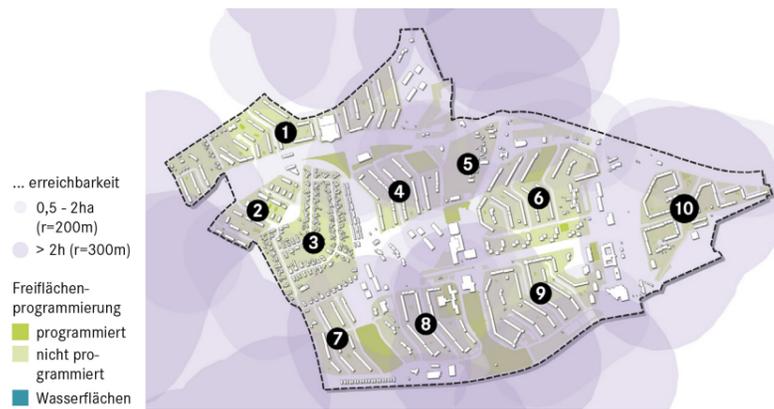


Abb. 44: Grünraumqualität II, Gorbitz

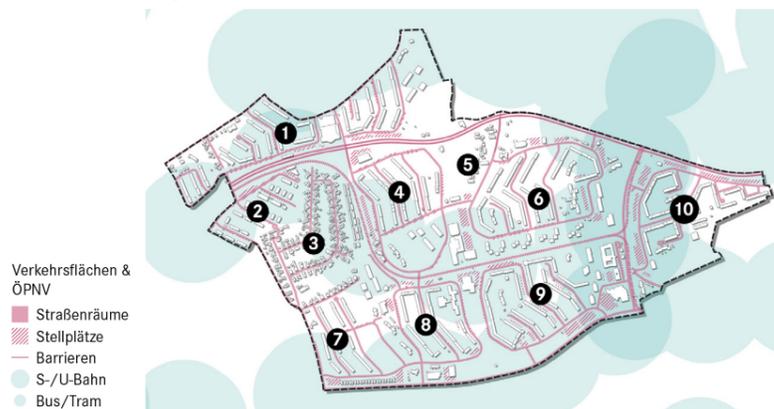


Abb. 45: Verkehrsflächen und ÖPNV-Anbindung, Chorweiler

Haltung führen, belasten heute das soziale Klima. Da in Gorbitz weiterhin Förderbedarf besteht, wurde der Stadtteil für einen **weiteren Zeitraum (2016 bis 2025)** ins **Förderprogramm „Soziale Stadt“** mit den Schwer-

punkten **Wohnen, Nachhaltigkeit und Infrastruktur** aufgenommen (vgl. Landeshauptstadt Dresden 2020).

## Lage und städtebauliche Struktur

Das Untersuchungsgebiet Dresden-Gorbitz liegt ca. 5 km westlich vom Dresdener Stadtzentrum entfernt (s. Abb. 39) und umfasst die Stadtteile Neu-Omsewitz, Gorbitz-Nord, Gorbitz-Süd und Gorbitz-Ost. Das Quartier umfasst 2,18 km<sup>2</sup> und ist unterteilt in zehn Blöcke. Block 1 umfasst Neu-Omsewitz und ist im Süden durch eine Bundesstraße getrennt von den anderen Blöcken. Block 2 liegt südwestlich von Block 1 und umfasst das Neubaugebiet „Kräuterterrassen“; östlich davon schließt sich Block 3, die „Kräutersiedlung“ an. Weiter von West nach Ost folgen Block 4, 5, 6 und 10, sowie an der südlichen Quartiersgrenze Block 7, 8 und 9. Diese Blöcke sind in ihrer Bebauungsstruktur überwiegend homogen und weisen dabei hauptsächlich den sechsgeschossigen Zeilenbau des Typus WBS 70 auf. Eine Ausnahme stellt hier Block 5 mit einer sehr lockeren und dispersen Bebauung dar.

Die **Bebauungsdichte** im Quartier ist stark geprägt durch den sechsgeschossigen Plattenbau sowie ein- bis zweigeschossige Ein- und Mehrfamilienhäuser (s. Abb. 40). Auffällig sind darüber hinaus die vier hohen Wohntürme in Block 9 und 10. Dies spiegelt sich auch in der überwiegend geringen Geschossflächenzahl wider, insbesondere in den Blöcken 2, 3 und 5. Die Einwohnerdichte im Quartier Gorbitz beträgt in den Blöcken 1, 4, 6, 7, 9 und 10 zwischen 20 und 60 m<sup>2</sup>/Einwohner (s. Abb. 41). Diese steht damit im Kontrast zu der besonders geringen Einwohnerdichte in den Blöcken 3 und 5.

Mit Blick auf die **Landbedeckung** weist Gorbitz einen besonders hohen Anteil an bebauter

Fläche auf; Wiese und Laubholz finden sich nur in den Zwischenräumen der Bebauung. Wasserflächen sind keine vorhanden (s. Abb. 42).

Der hohe Anteil der bebauten Flächen spiegelt sich zudem in der **Grünraumqualität** des Quartiers wider. Alle untersuchten Merkmale fallen, auch im Vergleich zu den anderen Quartieren, sehr gering aus (s. Abb. 43 u. 44): Die Grünraumausstattung beträgt lediglich 14% und die Grünraumversorgung liegt mit 14 m<sup>2</sup> pro Einwohner ebenfalls im unteren Bereich. Eine besonders geringe Grünraumversorgung weisen die Blöcke mit der höchsten Geschossflächenzahl auf. Die Grünraumerreichbarkeit ist besonders in den Blöcken 1, 3, 6 und 9 sehr gering. Die **Freiflächen** sind größtenteils unprogrammiert. Nur wenige Flächen in den Zwischenräumen der Blöcke weisen eine konkrete Nutzung auf, meist dort wo ein Rückbau stattgefunden hat.

Es besteht ein sehr hoher **Verkehrsflächenanteil**, auch im Verhältnis zu den weiteren Untersuchungsquartieren. Besonders die Bundesstraße trägt zu diesem hohen Anteil bei; das Quartiersbild ist vor allem durch die Ringstraßen um die einzelnen Blöcke geprägt (s. Abb. 45). **Barrieren** ergeben sich in Gorbitz ebenfalls durch die Bundesstraße, welche Block 1 vom Rest des Quartiers abtrennt. Darüber hinaus verlaufen oberirdisch die Straßenbahnschienen von Ost nach Nordwest, welche das Quartier in einen nördlichen und südlichen Teil aufteilt, sowie zu Block 10 im Zusammenspiel mit der dort verlaufenden Straße eine Barriere bildet.

Gorbitz ist über Buslinien und die Straßenbahn an das **ÖPNV-Netz** angebunden. Die Straßenbahn verläuft von Ost nach Nordwest mitten durch das Quartier, die zentralen Haltestellen befinden sich am Amalie-Dietrich- und Merianplatz. Östlich vom Amalie-Dietrich-Platz

verläuft eine weitere Straßenbahnlinie von Nord nach Süd entlang der Grenze zu Block 10. Dort sind ebenfalls Buslinien vorhanden, welche entlang der nördlichen und südlichen Grenzen des Quartiers verlaufen. Dadurch ist in allen Blöcken eine leichte Unterversorgung festzustellen, insbesondere in den Blöcken 1, 3, 5, 6, 7 und 10 (s. Abb. 45).

Die **Nutzungsmischung** innerhalb der Blöcke ist insgesamt sehr gering; der größte Anteil der Nichtwohnnutzungen liegt zwischen den Blöcken (s. Kap. 6.2), sodass es kaum zu Verflechtungen der Funktionen kommt. Die Zugänglichkeit der Nichtwohnnutzungen in Gorbitz ist zu über 50% gemeinschaftlich geprägt, gefolgt von privaten, sowie einigen öffentlichen Einrichtungen (s. Abb. 47).

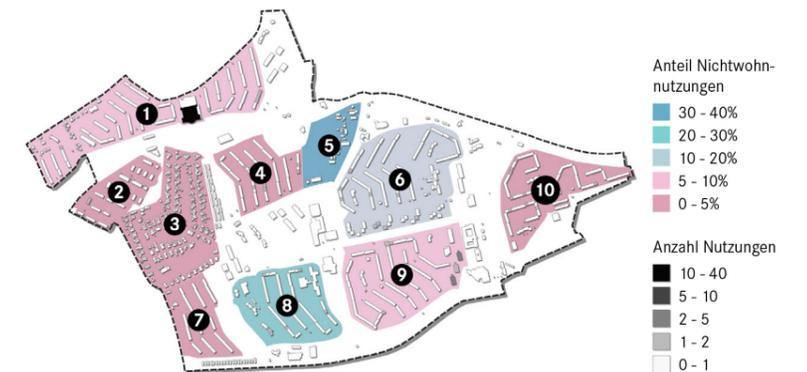


Abb. 46: Nutzungsmischung, Gorbitz

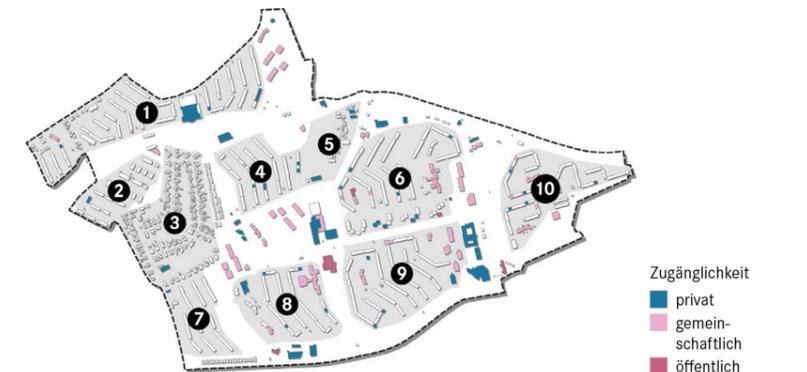


Abb. 47: Nutzungsmischung (Zugänglichkeit), Gorbitz

# DRESDEN-GORBITZ

Das Quartier Gorbitz weist insgesamt eine sehr homogene Bebauungsstruktur auf. Die deutlichsten Unterschiede kommen durch die Differenzierung der Plattenbauten sowie der weniger dichten Ein- und Mehrfamilienhausbereiche im Quartier zum Ausdruck. Innerhalb des Siedlungszusammenhangs gibt es kaum öffentliche Parkanlagen; die Grünräume befinden sich überwiegend in den Zwischenräumen der Bebauung. Die Wohnbebauung ergänzenden Nutzungen sind ebenfalls hauptsächlich zwischen den Blöcken angesiedelt. Auffällig sind ebenfalls der hohe Verkehrsflächenanteil sowie die durch Straßen und Schienen entstehenden Barrieren, welche das Quartier durchziehen.

## Soziale und demographische Merkmale

Die Landeshauptstadt Dresden hat (Stand 2021) eine Gesamtbevölkerung von rund 561.002 Einwohner:innen, bei einer abflachend steigenden Tendenz (vgl. Landeshauptstadt Dresden 2022a). Innerhalb der Gesamteinwohnerschaft leben 77.477 Menschen mit Migrationshintergrund, was einem Anteil von 13,8% entspricht. Der Anteil der ausländischen Einwohner:innen liegt bei 9,1% im Jahr 2021. Diese Werte sind gerade im Vergleich mit den Bevölkerungsstrukturen in Wien oder Kiel sehr gering (Landeshauptstadt Dresden 2022b). In Gorbitz liegt ein deutlich höherer Ausländer:innen-Anteil von ca. 21% vor; zudem ist die räumliche Verteilung dieser Menschen innerhalb des Quartiers auffällig. Während Gorbitz Ost mit einem Anteil von lediglich 8,9% eine sehr geringe Ausländer:innenquote aufweist, leben mit 25,1% in Gorbitz-Süd und 27,7% in Gorbitz Nord und Neu-Omsewitz sehr viel mehr ausländische Menschen.

Mit einer Arbeitslosenquote von 6,3% liegt Dresden etwas über dem bundesdeutschen Durchschnitt von 5,7% für das Jahr 2021

(Statista 2022a). Das Durchschnittsalter liegt in Dresden bei 43,2 Jahren.

Gegenüber der Gesamtbevölkerungszahl der Landeshauptstadt Dresden, sind die Einwohnerzahlen von Gorbitz leicht rückläufig und betragen für das Gesamtquartier (Süd, Ost, Nord und Neu-Omsewitz) 21.414 Einwohner:innen (Stand 2021); drastischer ist der Bevölkerungsschwund jedoch rückblickend auf den Bestand von 1990. Seit 1990 ist die Einwohnerzahl in Gorbitz-Süd um 31,2%, in Gorbitz-Ost um 36,9% und in Gorbitz-Nord sogar um 48,6% zurückgegangen. Diese Entwicklung steht im starken Gegensatz zu der gesamtstädtischen Entwicklung. Die Gesamtbevölkerung in Dresden verzeichnete zwar zwischen den Jahren 1990 bis 2000 einen Rückgang, seit dem Jahr 2000 jedoch einen deutlichen, zuletzt abflachenden Zuwachs an Einwohner:innen.

## Akteur:innen und Stakeholder im Quartier

Das **Stadtteilbüro Gorbitz** bildet eine Anlaufstelle zur Beratung für die Einwohner:innen des Stadtteils. Das dort angesiedelte Quartiersmanagement ist für die Koordination zwischen den Ämtern der Stadt Dresden und den Akteur:innen im Quartier zuständig und übernimmt die Image- und Öffentlichkeitsarbeit sowie unter anderem die Verwaltung des Verfügungsfond „Soziale Stadt“ (vgl. Stadtteilbüro Gorbitz 2022).

**Wohnungsunternehmen und -genossenschaften** im Quartier sind vor allem die Vonovia SE und die Eisenbahner-Wohnungsgenossenschaft.

In Gorbitz gibt es außerdem viele **soziale Einrichtungen und Vereine** für Kultur- und Bildungsangebote, Beratungs- und Unterstützungseinrichtungen, integrative Angebo-

te und Sportvereine. Zu nennen sind hier beispielsweise der Verein Omse e.V. als Träger bildender und kultureller Einrichtungen, der zudem Veranstaltungen organisiert und Projekte initiiert, z.B. in den Bereichen Bildung, Kultur, Ökologie, Energie und Stadtteil- sowie Stadtentwicklung. Eine weitere im Stadtteil sehr präasente Institution ist die Treberhilfe Dresden e.V., die im Bereich der Sozial- und Jugendarbeit tätig ist. Die Schulen im Quartier stellen ebenfalls wichtige Akteur:innen dar; in Gorbitz sind mehrere Kindertagesstätten und Grundschulen angesiedelt, ein Gymnasium und eine Oberschule, sowie Förderschulen und zwei berufsbildende Schulen.

## Vergangene Befragungen und bestehende Konzepte

Im Rahmen des Forschungsprojektes **HeatResilientCity** (2017 bis 2021), gefördert vom Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF), welches unter anderem Gorbitz zum Untersuchungsraum hatte, wurde von **Mai bis Juni 2020** eine **Befragung zur Hitzeanpassung von Haltestellen in Gorbitz** durchgeführt. Teilgenommen haben 1210 Personen, von denen 175 in Gorbitz leben. Die Umfrage ergab, dass sich 85% der Befragten von der Hitze sehr belastet fühlen, eine höhere Betroffenheit konnte zudem den Befragten aus Gorbitz zugeordnet werden. Im Zuge der Befragung wurden darüber hinaus Haltestellen identifiziert, die von Hitze besonders betroffen sind und potenzielle Maßnahmen zur Hitzeanpassung an Haltestellen bewertet (vgl. Landeshauptstadt Dresden 2021; Institut für Stadtforschung, Planung und Kommunikation der Fachhochschule Erfurt (ISP) u. Landeshauptstadt Dresden 2020). Die Ergebnisse der Umfrage fließen in die Realisierung einer hitzeangepassten Pilothaltestelle an der

Julius-Vahlteich-Straße, eine der zentralen Straßen in Gorbitz, ein, welche im Zeitraum bis 2023 im Rahmen der zweiten Laufperiode des Forschungsprojektes (2021 bis 2023) umgesetzt werden soll (vgl. ISP u. Landeshauptstadt Dresden 2020).

Das Verbundforschungsprojekt sieht darüber hinaus auch die Umsetzung weiterer konkreter Maßnahmen zur Hitzeanpassung in Großstäd-

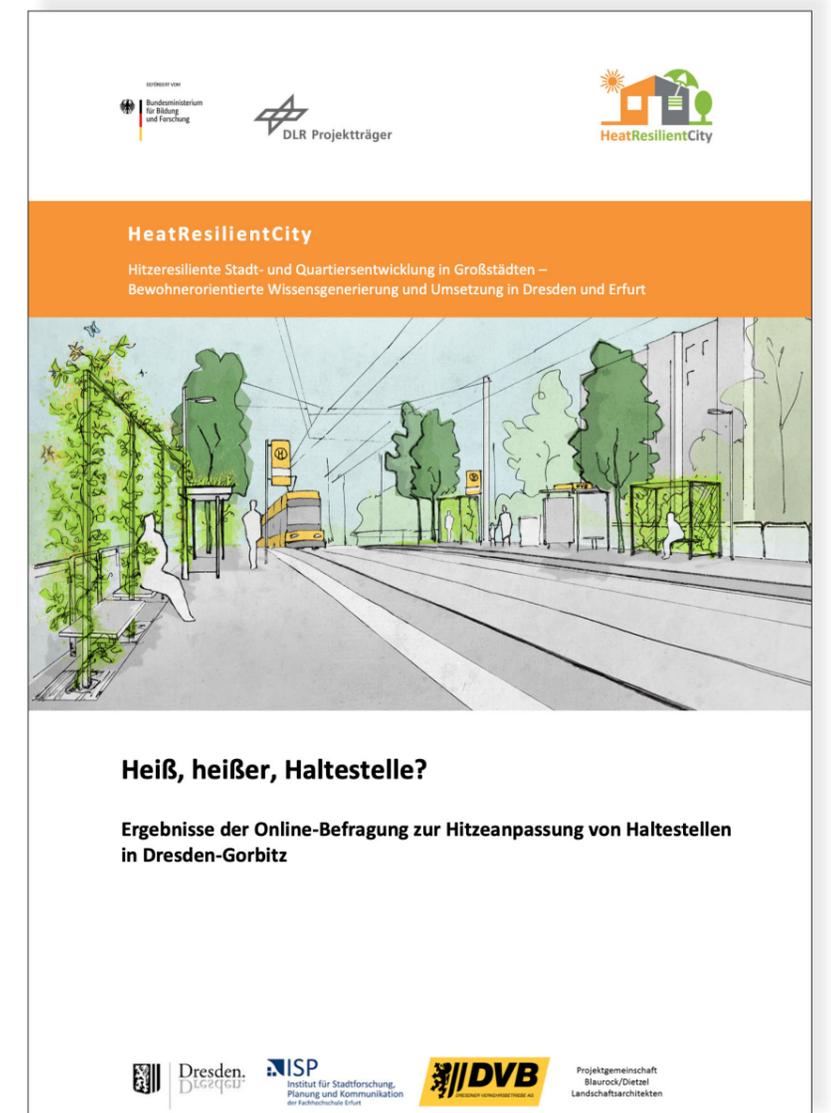


Abb. 48: Ergebnisbericht der Online-Befragung im Rahmen von HeatResilientCity (ISP u. Landeshauptstadt Dresden 2022)

ten vor – u.a. auch in Gorbitz (vgl. Leibniz Institut für ökologische Raumentwicklung 2022a). Erste, bereits durchgeführte Maßnahmen, umfassten etwa die Extensivierung von Grünflächen zu Blumenwiesen, die Entsiegelung eines Bolzplatzes, die Optimierung des Wärmeschutzes an ausgewählten Gebäuden (z.B. Rollläden an der Süd-, West- und Ostseite), die Integration von Dach- und Fassadenbegrünung in einem geplanten Neubau etc. (vgl. Leibniz Institut für ökologische Raumentwicklung 2022b).

Eine **Befragung zur Stärkung der sozialen Angebote und zur Verbesserung der Lebensqualität** in Gorbitz und Umgebung wurde von **Februar bis März 2022** vom Amt für Stadtplanung und Mobilität durchgeführt. Etwa 269 Bürger:innen sowie Träger sozialer Projekte wurden online und parallel vor Ort befragt. Bislang sind noch keine Ergebnisse veröffentlicht. Die Umfrage ist Teil der Voranalyse eines Antrages der Landeshauptstadt Dresden, um den Stadtteil Gorbitz und seine nähere Umgebung (neben Friedrichstadt, Johannstadt/Pirnaische Vorstadt und Prohlis) in das Förderprogramm „Nachhaltige soziale Stadtentwicklung Europäischer Sozialfonds Plus 2021 - 2027“ (ESF Plus) aufzunehmen. Die Europäische Union und der Freistaat Sachsen fördern darüber soziale Angebote in benachteiligten Stadtgebieten. Die Ergebnisse der Befragung fließen in den Antrag sowie die Auswahl geeigneter Angebote (z.B. Sport- und Bildungsangebote oder Gemeinschaftsgärten) ein (vgl. Landeshauptstadt Dresden 2022c u. 2022d).

Im **April 2022** führte das Amt für Stadtplanung und Mobilität eine weitere Online-Umfrage durch. Im Fokus stand die **Gestaltung öffentlicher Räume und eine Verbesserung der Infrastruktur**; d.h.

vor allem bauliche Projekte sollen mithilfe der Ergebnisse angestoßen werden, um die Stadtteile Briesnitz, Cotta, Gorbitz und Löbtau attraktiver zu gestalten. Insgesamt haben 641 Bürger:innen sowie Träger sozialer Projekte teilgenommen. Bezogen auf die Einwohner:innen des Fördergebietes betrug der Rücklauf allerdings nur 4%, weshalb die Umfrage nicht repräsentativ ist. Dennoch wurden Tendenzen ersichtlich. Die Ergebnisse der Umfrage können folgendermaßen zusammengefasst werden (vgl. Landeshauptstadt Dresden 2022e u. 2022f):

- Probleme durch Verkehrslärm und Gefahren im Straßenverkehr, vor allem für Radfahrer:innen und Fußgänger:innen
- Mangel an kulturellen Einrichtungen und Angeboten für soziale Aktivitäten
- Mangel an Grünflächen und deren Vernetzung
- Mangel an Spielmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche
- fehlende Sauberkeit auf Straßen und Wegen
- fehlende Anpassung an die zunehmende Hitzebelastung in den Sommermonaten.

Die große Mehrheit der Befragten fühlt sich dennoch sehr wohl, die Kritikpunkte und Anregungen beziehen sich vor allem auf die öffentlichen Bereiche entlang der Verkehrsstraßen und auf öffentliche Plätze sowie Freiflächen (vgl. Landeshauptstadt Dresden 2022f).

Die Ergebnisse der Umfrage flossen in das sog. **Gebietsbezogene Integrierte Handlungskonzept (GIHK)** ein. Erarbeitet wurde das Konzept vom Dresdener Amt für Stadtplanung und Mobilität zwischen März und Juni 2022. Darin werden Ziele und Strategien formuliert, um die Stadtteile Briesnitz, Cotta, Gorbitz und Löbtau sozial, wirtschaftlich und ökologisch attraktiver zu

gestalten. Auf Grundlage dieses Konzeptes kann die Landeshauptstadt Dresden die Stadtteile in das Förderprogramm „Nachhaltige Stadtentwicklung“ aufnehmen (Laufzeit 2021 bis 2027). Dieses ist Teil des Europäischen Fonds für Regionale Entwicklung (EFRE). Der Freistaat Sachsen finanziert darüber zusammen mit der Europäischen Union Projekte zur Verbesserung der ökologischen Lebensqualität sowie zur wirtschaftlichen und sozialen Aufwertung benachteiligter Stadtteile (vgl. Landeshauptstadt Dresden 2022f).

Darüber hinaus existiert für Gorbitz das **Integrierte Handlungskonzept 2016 - 2025**. Bereits seit 2006 war der Stadtteil im Städtebauförderprogramm Soziale Stadt integriert, ein Programm der deutschen Städtebauförderung getragen vom Bund und den Ländern (vgl. Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwe-

sen – BMWSB 2022). Mit diesem Konzept konnte die Förderung entsprechend fortgeschrieben werden. Es enthält eine Analyse der Stärken und Schwächen von Gorbitz; darauf aufbauend wurden Maßnahmen in den Handlungsfeldern „Wohnen“, „Nachhaltigkeit“, „Infrastruktur“ und „Programmbegleitung“ formuliert (vgl. STESAD GmbH 2016). Bereits umgesetzte Maßnahmen aus der vorherigen Förderperiode sind zum Beispiel die Gestaltung und Erneuerung von Spielplätzen sowie der Einsatz und die Etablierung des Quartiermanagements und des Stadtteilmarketings (vgl. Landeshauptstadt Dresden 2022g). Beispielhaft können an dieser Stelle die Straßenumgestaltung und Erhöhung der Sicherheit am Leutewitzer Ring und der Kirschstraße, die Anlage von Gemeinschaftsgärten im Bereich Gleischleife Wölfnitz/Gorbitzbach oder auch die vielfältigen, geplanten Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden genannt werden.



Abb. 49: Höhenpromenade in Gorbitz

# DRESDEN-GORBITZ

## 5.2.2 WOHNZUFRIEDENHEIT UND QUARTIERSIMAGE

### Stichprobe der Befragung

Insgesamt haben 54 Teilnehmer:innen an der Umfrage teilgenommen. Davon sind 34 Bewohner:innen des Quartiers und 29 wurden als Außenstehende befragt, wovon ca. 50% im Quartier arbeiten. Damit lässt sich in Dresden-Gorbitz insgesamt die niedrigste Anzahl an Teilnehmer:innen feststellen. In der Befragung sind die Blöcke 6 und 9 am stärksten repräsentiert; zugleich stellen diese die größten Blöcke in Gorbitz dar. Dahingegen gibt es aus dem Block 2 keine Antworten und aus den Blöcken 5 und 7 sind nur wenige Rückmeldungen zu verzeichnen. Die Hälfte der befragten Bewohner:innen wohnt bei einem privaten Wohnungsunternehmen und 36% der Befragten bei Genossenschaften, wie etwa der EWG.

Von den Befragten sind mehr als die Hälfte Studierende oder Renter:innen, eine geringe Anzahl sind Arbeitslose. Mehr als die Hälfte der Befragten haben den Schulabschluss Mittlere Reife, 17% das Abitur oder einen Hochschulabschluss und 9% einen Hauptschulabschluss. Es ist festzustellen, dass der überwiegende Anteil der Befragten über

50 Jahre als und 16% über 70 Jahre alt sind. Ebenso haben von den 54 Teilnehmer:innen nur zwei Befragte keine deutsche Staatsbürgerschaft; allerdings ist davon auszugehen, dass die Sprachbarriere Einfluss auf die Teilnahme an der Umfrage genommen hat.

Auffällig sind darüber hinaus die langen Wohndauern in Gorbitz. Demnach leben ca. drei Viertel der befragten Bewohner:innen seit mehr als zehn Jahren im Quartier, etwa die Hälfte davon seit mehr als 20 Jahren. Häufige Zuzugsgründe sind die geringen Mieten und die Wohnungsgrößen.

### Innen- und Außenwahrnehmung

Ein zentrales Ergebnis der Befragung und der Interviews ist, dass das Quartier insgesamt räumlich sehr zweigeteilt bewertet wird: Einzelne Teilbereiche, besonders die Blöcke 6, 8 und 10, schneiden sowohl mit Blick auf die Zufriedenheit generell als auch differenziert nach einzelnen Faktoren insgesamt gut ab, während die anderen deutlich schlechter bewertet werden (s. Abb. 50). Insgesamt geben 55% der befragten Bewohner:innen an, sich in Gorbitz wohl oder sehr wohl zu fühlen. Negativ bewertet wird insbesondere das Erscheinungsbild von Gebäuden und Freiflächen, die Vermüllung und problematisches Verhalten von Bewohner:innen. Auf der anderen Seite werden die Nahversorgung und die Erreichbarkeit als sehr positiv dargestellt. Dementsprechend ist die Zufriedenheit der Bewohner:innen insgesamt als durchwachsen zu beurteilen.

Etwa die Hälfte der Befragten schließen einen möglichen Wegzug aus dem Quartier nicht aus. Die Gründe dafür sind vielfältig; überwiegend stellen jedoch Lärm, Probleme in der Nachbarschaft und eine zu kleine Wohnung Probleme dar. Insgesamt geben die Befragten

an, eine eher negative Veränderung in dem Quartier festzustellen. Begründet wird diese durch die vernachlässigte Bausubstanz, den zunehmenden Alkoholkonsum und den Zuzug von Migrant:innen. Vor allem Letzteres beeinflusst die Unzufriedenheit im Hinblick auf das soziale Zusammenleben der Bewohner:innen; es scheint deutliche Probleme bei Integration und sozialem Miteinander zu geben.

Drogenkonsum und Drogenhandel bekannt sind, wie insbesondere die zentralen Plätze im Quartier. Um diesen entgegenzuwirken, sind bereits in besonders problematischen Beständen Concierge-Services etabliert. Darüber hinaus wird über weitere Tätigkeiten seitens des Ordnungsamtes und die Einrichtung von Alkoholverbotzonen diskutiert.

### Bauliche Faktoren und Wohnen

Aus städtebaulicher Betrachtung werden die Gebäudedichte und -höhe von den Befragten als überwiegend angenehm wahrgenommen; die Plattenbauweise wird von den Bewohner:innen sehr geschätzt und prägt die historische Identität des Quartiers. Es wird jedoch angemerkt, dass die Anzahl von sechs Geschossen möglichst nicht überschritten werden sollte; die hohen Geschosshöhen in Block 9 werden überwiegend negativ wahrgenommen. Auch eine potenzielle bauliche Nachverdichtung von Wohnraum stößt auf wenig Akzeptanz – lediglich 36% der befragten Bewohner:innen und sogar nur 18% der befragten Außenstehenden äußern sich zustimmend. Die Freiflächen zwischen den Gebäuden, insbesondere auch dort, wo in der Vergangenheit zurückgebaut wurde, werden besonders geschätzt und sollten nach Einschätzung der Bewohner:innen möglichst erhalten werden.

In einigen Aspekten unterscheidet sich die Wahrnehmung der Außenstehenden deutlich von der der Bewohner:innen des Quartiers: Etwa die Hälfte der befragten Außenstehenden bewerten das Quartier als leise und 63% nehmen es als gepflegt wahr (s. Abb. 51). Darüber hinaus wird Gorbitz als „grünster Stadtteil Dresdens“ bezeichnet. Die neugestaltete Höhenpromenade wird als sehr beliebter und belebter Ort geschätzt und wertet das Erscheinungsbild des Quartiers deutlich auf.

Die Außenwahrnehmung ist dennoch insgesamt durch die negative Berichterstattung von Kriminalitätsvorkommnissen im Quartier bestimmt, sodass Aufwertungsmaßnahmen in den Hintergrund geraten. Demgegenüber liegt die Kriminalitätsrate in Gorbitz tatsächlich im Rahmen des gesamtstädtischen Durchschnitts (vgl. Polizei Sachsen 2021: 94). Dennoch gibt es bestimmte Hotspots, die für Kriminalität,

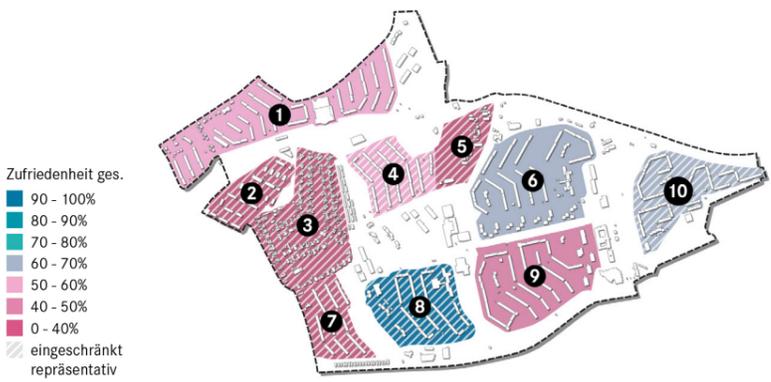


Abb. 50: Wohnzufriedenheit pro Block, Gorbitz

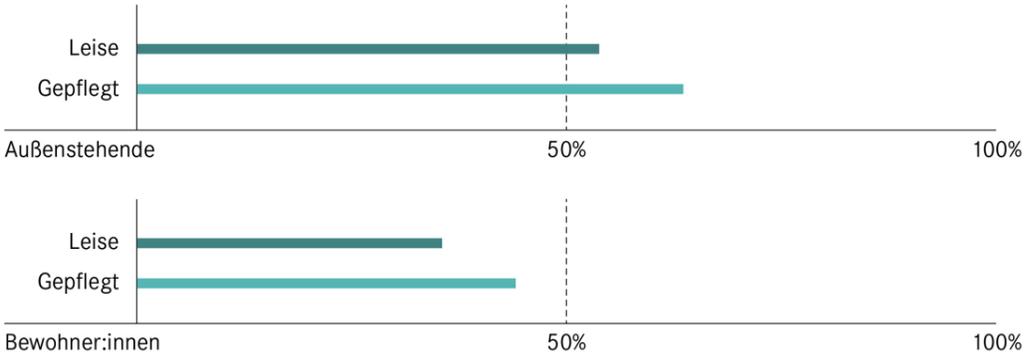


Abb. 51: „Welche Begriffe verbinden Sie mit Gorbitz?“

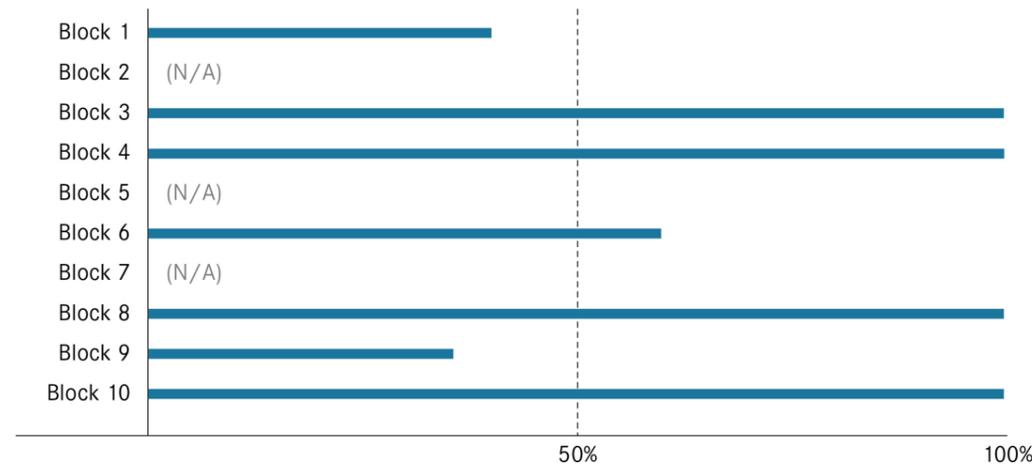


Abb. 52: „Wie gefällt Ihnen Ihr Wohnblock, bezogen auf folgende Punkte...? – Pflegezustand der Gebäude, Fassadengestaltung etc.“

Hinsichtlich des Erhaltungszustands weisen unterschiedliche Teilräume des Quartiers deutliche Diskrepanzen auf; insbesondere in den Blöcken 1 und 9 ist die Zufriedenheit mit dem Pflegezustand der Gebäude unterdurchschnittlich (jeweils 40% und 36% gegenüber 77%; s. Abb. 52); in denselben Blöcken liegt auch die Zufriedenheit mit dem Sanierungszustand der Wohnung mit 50% bzw. 64% stark unter dem Durchschnitt von 85%. Einige befragte Bewohner:innen wünschen sich Aufwertungsmaßnahmen im Bereich der Instandhaltung, fürchten dabei allerdings einen Anstieg der Mietkosten. Häufig wird auch auf die mangelnde Barrierefreiheit im Quartier hingewiesen. Demgegenüber werden bereits realisierte Umgestaltungsmaßnahmen von 75% der Bewohner:innen und 70% der Außenstehenden auffallend deutlich wahrgenommen. Dies deutet darauf hin, dass Aufwertungen einen wichtigen Beitrag zu Zufriedenheit und Quartiersimage leisten können.

Mit Blick auf die Mietkosten wird außerdem von einigen befragten Bewohner:innen hervorgehoben, dass für die Wohnstandortwahl die Warm-, nicht die Kaltmiete entschei-

dend ist: Viele äußern Unverständnis für aus ihrer Sicht intransparente Nebenkostenabrechnungen und fordern entsprechende Investitionen um langfristig etwa Heizkosten zu sparen.

Aus Sicht der Interviewpartner:innen wäre insgesamt eine stärkere soziale Mischung im Quartier anzustreben; dadurch könnten die Effekte der räumlichen Konzentration benachteiligter Haushalte in einigen Teilbereichen abgemildert werden. Aktuell wird am Amalie-Dietrich-Platz ein Neubau von Studierenden-Appartements in Form eines fünfgeschossigen Gebäudes mit ergänzenden Nutzungen umgesetzt. Dieser Neubau könnte ein „Magnet“ für neue Bewohner:innengruppen sein. Darüber hinaus besteht insbesondere Bedarf an Wohnraum für Familien. Die Realisierung des Wohnbauprojekts „Kräuter-Terrassen“ (Block 2) erfährt bereits eine hohe Nachfrage und stärkt die soziale Mischung innerhalb von Gorbitz. Es gilt als „Leuchtturmprojekt“ in Gorbitz und trägt bereits zu seiner Aufwertung bei. Jedoch verhindern die räumliche Trennung und fehlende gemeinsame Freiraumangebote eine tatsächliche Durchmischung der Bewohnerschaft.

## Nutzungsmischung

Die Nutzungsmischung in Gorbitz wird durchwachsen dargestellt: Während ein Großteil der Befragten mit Nahversorgungs- und Betreuungsangeboten zufrieden ist, werden kulturelle und gastronomische Angebote mit jeweils nur 24% und 15% als ausreichend wahrgenommen.

Demgegenüber wird die Schaffung neuer, insbesondere gastronomischer Angebote vonseiten der Interviewpartner:innen ambivalent betrachtet: Solche müssten an den lokalen Bedarfen orientiert sein und behutsam implementiert werden; viele Bewohner:innen seien gerade wegen der Ruhe am Stadtrand nach Gorbitz gezogen und würden keine intensive Belegung wünschen. Auch sollten neue Angebote auf die Kaufkraft sowie den kulturellen Hintergrund der Bewohner:innen Rücksicht nehmen oder diese entsprechend integrieren. Vorstellbar wären etwa eine Suppenküche für Senior:innen oder ein internationales Café unter Einbeziehung der Migrant:innen in Gorbitz.

Darüber hinaus wäre die Schaffung von Arbeitsplätzen unmittelbar im Quartier aus Sicht der Interviewpartner:innen sinnvoll; dies könnten etwa Angebote mit Nachhaltigkeitsbezug wie etwa Tauschbörsen, Reparaturcafés, Secondhand-Läden etc. sein. Bewohner:innen wünschen sich zudem Gemeinschaftsräume zum informellen Austausch mit Nachbar:innen und Bekannten.

## Freiraumangebot und -gestaltung

Mit Blick auf die Ausstattung und Pflege von Freiflächen besteht insgesamt eine sehr hohe Zufriedenheit von 88% bzw. 95%. Die Blöcke 1 und 5 fallen mit jeweils ca. 50% Zufriedenheit mit der Sauberkeit der Freiflächen besonders negativ auf; vor allem Vermüllung, Sperrmüll

oder Einkaufswagen vor den Häusern stören die Bewohner:innen (s. Abb. 53).

Ansonsten werden die dichte Bepflanzung und auch die durch in der Vergangenheit getätigten Rückbauten entstandenen Freiflächen überwiegend sehr geschätzt:

„Die Landschaftspflege ist sehr gut, es gibt eine sehr abwechslungsreiche Bepflanzung und immer etwas zu bestaunen – selbst im Winter blühen Büsche, vor meinem Fenster brüten Vögel.“ (Bewohner:in aus Gorbitz)

Laut den Interviewpartner:innen ist jedoch die Nutzbarkeit dieser Flächen als eher schwierig einzuschätzen; insgesamt handelt es sich aufgrund des überwiegend vorhandenen Zeilenbautypus in den meisten Bereichen um Abstandsflächen ohne klare Freiraumzonierung. Viele der befragten Bewohner:innen äußern, dass es wegen fehlender Regelungen dazu, in welchen Bereichen aktive bzw. laute Nutzungen akzeptiert sind und wo Ruhezeiten



Abb. 53: Vermüllung in den Freiräumen

# DRESDEN-GORBITZ

vorgesehen sind, immer wieder zu Konflikten zwischen Gruppen komme. Insbesondere fehle es an Räumen, an denen sich Jugendliche ungestört aufhalten können.

Demgegenüber wird der bestehende Gemeinschaftsgarten in der Espenstraße in Gorbitz (vgl. Gartennetzwerk Dresden o. J.) sehr gut angenommen und stellt damit einen wichtigen Treffpunkt im Quartier dar, der zugleich identitätsstiftend wirkt und zu einer optischen Aufwertung beiträgt. Den Interviewpartner:innen zufolge könnten weitere solcher Angebote in Gorbitz sinnvoll sein; ein bis zwei motivierte Mieter:innen pro Block sowie Potenzialflächen, z.B. im Bereich Wölfnitzer Ring/Kesselsdorfer Straße ließen sich leicht mobilisieren. Darüber hinaus könnten Kunstobjekte lokaler Künstler:innen im öffentlichen und halböffentlichen Raum zur Identitätsbildung beitragen.

## Soziales Zusammenleben und Teilhabe

Mit Blick auf den vergleichsweise hohen Anteil an Migrant:innen in Gorbitz (s. Kap. 5.2.1) bestehen besondere Herausforderungen der Integration im Quartier. Diese spiegeln sich auch in der Befragung wider. So sind etwa nur 13% der Befragten der Meinung, das „soziale Milieu sei in Ordnung“; deutlich werden auch Konflikte und Ressentiments zwischen Menschen verschiedener Herkunft: Nur 40% geben an, „Migrant:innen und Geflüchtete seien im Quartier willkommen“.

Zudem wird auch die Kriminalität als großes Problem eingeschätzt: Der Aussage „hier gibt es nicht mehr Kriminalität als anderswo“ stimmen nur 16% der befragten Bewohner:innen und 23% der Außenstehenden zu. Auch Probleme an Schulen werden mit 90% bzw. 80% von Bewohner:innen und Außenstehenden fast gleichermaßen

hoch eingeschätzt. Lediglich 53% der Bewohner:innen und 34% der Außenstehenden halten Gorbitz für einen geeigneten Ort um Kinder großzuziehen.

*„In den letzten sieben Jahren hat Gorbitz aufgrund des Zuzugs von Geflüchteten an Lebensqualität gleichermaßen gewonnen wie verloren. Es gibt mehr kulturelle Vielfalt, von der alle profitieren können, sofern man sich respektvoll begegnet und der Austausch gefördert wird. Hier fühle ich mich von dem Vermieter und von den zuständigen Behörden nicht genug unterstützt. Es fehlt an Sozialarbeiter:innen, Traumatherapeut:innen und auch deeskalierend wirkender Polizeipräsenz.“ (Bewohner:in aus Gorbitz)*

Die Interviewpartner:innen bestätigen diesen Eindruck und weisen darauf hin, dass weitere soziale und kulturelle Angebote für Migrant:innen sinnvoll wären, wie z.B. Deutschkurse für Frauen. Darüber hinaus sei Alkoholismus in Gorbitz ein großes Problem; hier wären weitere Sozialarbeiter:innen oder auch Concierges zur Unterstützung nötig.

Zudem führe laut der Befragung besonders das Thema Müll immer wieder zu Konflikten; als besonders ungerecht würde dabei die Tatsache empfunden, dass bei falscher Ablagerung eine gemeinsame Abrechnung an alle Mieter:innen ginge. Auch die Interviewpartner:innen halten Maßnahmen dazu wie etwa Aufklärungsangebote für sinnvoll. Auch bräuchte es insgesamt mehr Angebote zum informellen Austausch der sozialen Gruppen untereinander – so etwa auch Einrichtungen über die bestehenden sozialen Unterstützungsangebote hinaus und ohne entsprechenden „Problemfokus“ sowie Betreuung durch Sozialarbeiter:innen. Einige Veranstaltungsangebote, wie z.B. das

jährliche Herbstfest, werden bereits sehr gut angenommen und tragen zur Vernetzung der Bewohner:innen und zum Engagement bei.

## Anbindung und Mobilität

Entgegen dem hohen Verkehrsflächenanteil (s. Kap. 5.2.1) sind ausnahmslos alle der Befragten der Ansicht, dass man in Gorbitz gut auf ein eigenes Auto verzichten kann. Die Erschließung im Ringsystem und die häufig vorhandene Ausweisung von Tempo 30-Zonen führe auch dazu, dass die Nutzung des privaten Pkw eher un bequem sei. Auf der anderen Seite geben ca. drei Viertel der befragten Bewohner:innen an, dass sie selten oder nie das Fahrrad nutzen (s. Abb. 54). Demgegenüber besteht eine hohe Nutzung der Straßenbahn: Etwa drei Viertel der Befragten nutzen diese (fast) täglich oder mehrmals wöchentlich. Car- und Bikesharing-Angebote werden von fast 100% der Befragten nie genutzt.

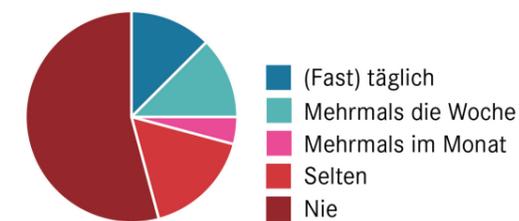


Abb. 54: „Wie oft nutzen Sie das Fahrrad?“

Eine Erklärung für diese Verteilung könnten zum Einen die topographischen Bedingungen im Quartier sein: Nach Westen ist hier ein starker Anstieg festzustellen. Zum Anderen seien, laut den Interviewpartner:innen die Standorte der Carsharing-Angebote entscheidend – diese müssten, anders als bisher, in möglichst kurzer Entfernung zur Wohnung liegen und im öffentlichen Raum gut sichtbar sein. Ein Verleih von E-Bikes und Lastenrä-

dern könnte zudem als Pilotprojekt getestet werden; dazu sei eine entsprechende Betreuung, z.B. durch den ansässigen Fahrradladen oder Wohnungsunternehmen nötig.

Zudem wünschen sich einige der befragten Bewohner:innen weitere Boxen für Kinderwagen, Rollatoren etc., sowie mehr Fahrradständer im öffentlichen Raum.

## Nachhaltigkeit

Laut Interviewpartner:innen wird das Ziel, Photovoltaikanlagen auf Dächern zu installieren, bereits verfolgt. In manchen Teilbereichen (z.B. Harthaer Straße) sind bereits Anlagen vorhanden. Weitere sinnvolle Maßnahmen seien solche an Lüftungen, oder auch die Erneuerung von Fenstern, um die Energieeffizienz im Quartier zu verbessern.

Mit Blick auf das Thema Klimaanpassung leiste Gorbitz, laut den Interviews, mit seiner Lage und seiner baulichen Struktur bereits einen wichtigen Beitrag zur Frischluftversorgung der Dresdner Innenstadt und somit zur Vorbeugung von Hitzeinseleffekten. Diese Funktion gelte es in Zukunft zu sichern.

Investitionen in Klimaanpassungsmaßnahmen werden als wichtig und sinnvoll eingeschätzt; nicht zuletzt auch, um die Nebenkosten für Mieter:innen niedrig zu halten bzw. zu senken, wie etwa durch verbesserte Dämmung oder effizientere Heiz- und Energiesysteme. Auch die Anpassung an künftige Wetterverhältnisse wie z.B. häufigere Starkregen- oder Starkwindereignisse solle vorangetrieben werden: Hier seien zum Einen Maßnahmen zur Regenwassersammlung, wie etwa auf Dächern, in Zisternen oder Rigolensystemen, und zum Anderen die Pflanzung windbeständiger Baumarten sinnvolle Ansätze.



## 5.3.1 AUSGANGSLAGE

### Historie und Entwicklung bis heute

#### Entstehung des Stadtteils

Im späten 17. Jahrhundert wurde der für den späteren Stadtteil namensgebende „Mettenhof“ errichtet und blieb mitsamt der zugehörigen Fläche bis 1937 in privatem Besitz, als

ein Teil des Landes an die Stadt Kiel verkauft wurde. Da der Wiederaufbau der zerstörten Kieler Innenstadt Ende der 1950er den Wohnungsbedarf nicht mehr deckte, wurde der Bau von Eigenheimen durch die Stadt gefordert (vgl. Lepik u. Strobl 2019: 157 f.). Daher erwarb die Neue Heimat 1960 das Gebiet am Rande Kiels, das 1963 eingemeindet und in enger Zusammenarbeit mit dem Planungsamt

Kiel beplant wurde (vgl. ebd.). Hier sollte eine großdimensionierte, autogerechte „Stadt von Morgen“ entstehen (vgl. Landeshauptstadt Kiel 2012: 4), welche den zukunftsgewandten Optimismus der Zeit zum Ausdruck bringen sollte. Die Siedlung wurde im Zeitraum von 1964 bis 1972 unter der Leitung von Architekt Hans Konwiarz, der Neuen Heimat Hamburg und der Neuen Heimat Kiel errichtet. Konwiarz' städtebauliche Grundidee für Mettenhof war die Trennung von Wohnen, Arbeiten, Verkehr und Freizeit, welche durch eine zellenartige Gliederung in acht Wohnbezirke, eine Auflockerung mit Grünbereichen, die landschaftliche Eingliederung der Siedlung und Bündelung aller öffentlichen Bereiche, sowie die beidseitige Anordnung der Nachbarschaften um eine zentrale Verkehrsachse unterstützt wurde (vgl. Lepik u. Strobl 2019: 159). Der Baufortschritt war dank der Fertigbauweise und einer eigens für Mettenhof eingerichteten Feldfabrik sehr schnell. Es konnten jährlich ca. 1000 Wohneinheiten hergestellt werden (vgl. ebd.). Auch das Wohnhochhaus „Weißer Riese“ als Orientierungs- und Wahrzeichen Mettenhofs wurde im Zeitraum von 1970 von 1972 im Ort betonverfahren errichtet (vgl. ebd.: 160).

#### Erste Veränderungen

Die neue Siedlung mit attraktiven, neuen Wohnungen wurde schnell bezogen. Schon ein Jahr nach Grundsteinlegung konnten die ersten Bewohner:innen einziehen. Da es sich zu 83,9% um geförderten Wohnungsbau handelte, entstand eine sehr homogene Sozialstruktur der Mieter:innen und von Anfang an wurde ein Ortsbeirat Mettenhof als Mieter:innenvertretung eingerichtet (vgl. ebd.). Der anfängliche Zulauf ging jedoch auf Grund der **Abnahme der Kieler**

Bevölkerung in den 1960ern als auch zu knapp bemessener Infrastruktureinrichtungen in Mettenhof, also mangelnder



Abb. 56: Historischer Plan Kiel-Mettenhof (Hamburgisches Architekturarchiv)

# KIEL-METTENHOF

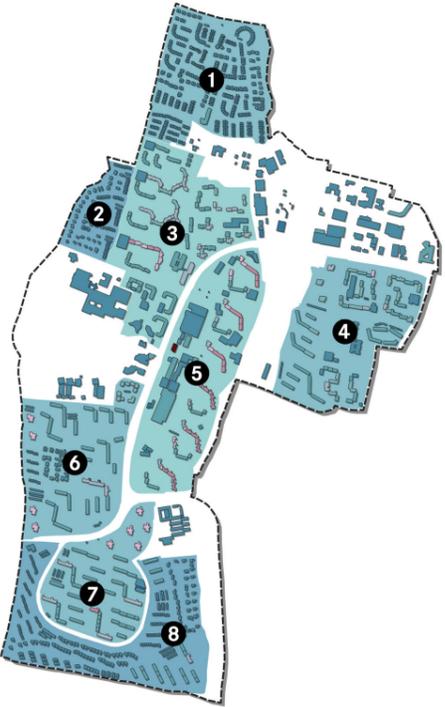


Abb. 57: Bebauungsdichte, Mettenhof

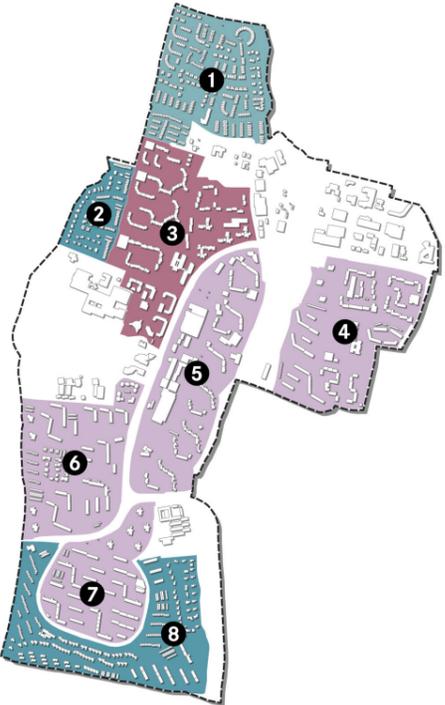


Abb. 58: Einwohnerdichte, Mettenhof

Wohnqualität, recht schnell wieder zurück. Mettenhof erreichte seinen Höhepunkt mit 20.000 Einwohner:innen Anfang der 1980er, doch bereits in den 1970er Jahren setzten **Leerstände, eine Ballung sozialer Problemlagen, Vandalismus und Kriminalität** ein, Anzeichen einer beginnenden Abwärtsspirale (vgl. Landeshauptstadt Kiel 2012: 4). Die fehlenden Infrastruktur- und Aufenthaltsangebote, besonders für den hohen Anteil an Jugendlichen, führten zu Missstimmungen und Problemen. Vereinzelt wurde gegen die negativen Entwicklungstendenzen gesteuert. Dazu gehörten der Einsatz von Sozialarbeiter:innen seit 1974 (vgl. Lepik u. Strobl 2019: 160), die **Reduktion der geplanten 10.000 Wohnungen für 30.000 bis 40.000 Einwohner:innen auf 7750 Wohneinheiten für 20.000 Bewohner:innen**, sowie der Bau von 1200 Eigentumswohnungen und **Einfamilienhäusern** (vgl. ebd.: 157). Eine Bürgerinitiative verhinderte zudem den Bau der geplanten Autobahn durch den Stadtteil und übte Kritik an der **Monofunktionalität** des neuen Stadtteils (vgl. Landeshauptstadt Kiel 2012: 4).

**Weiterentwicklung**

Erst **ab 1990** erfolgten durch die private Wohnungswirtschaft **erste grundlegende Sanierungen von Gebäuden und Grünanlagen** und eine Neugestaltung des Einkaufszentrums (vgl. ebd.: 5). Ein wichtiger Schritt für die Aufwertung des Stadtteils war die Aufnahme Mettenhofs in das Förderprogramm Soziale Stadt für die Jahre 1999 bis 2012. Mit den Fördermitteln konnten 24 Baumaßnahmen für über acht Mio. Euro durchgeführt werden. Der Einrichtung eines Stadtteilmanagements kamen 1,5 Mio. Euro zugute (vgl. Landeshauptstadt Kiel, o. J. a), welches als Stadtteilbüro Mettenhof seit Juli 2012 bei der Landeshauptstadt Kiel im Amt für Wohnen und Grundsicherung angesiedelt ist und durch städtische Mittel finanziert

wird (vgl. ebd.). Dieses führt regelmäßig partizipative, den Austausch fördernde Veranstaltungen durch und dient als Ansprechpartner und Schnittstelle für die Bewohner:innen. Durch die Arbeit des Stadtteilbüros konnten bereits die Kriminalitätsrate unter den Kieler Durchschnitt gebracht, die Vielfalt der sozialen und kulturellen Angebote ausgeweitet und die vorhandene Vernetzungsstruktur verbessert werden (vgl. Landeshauptstadt Kiel, o. J. a).

**Lage und städtebauliche Merkmale**

Das Untersuchungsgebiet Kiel-Mettenhof liegt am Stadtrand, etwa 6 km westlich vom Kieler Stadtzentrum entfernt (s. Abb. 59), im gleichnamigen Stadtteil Mettenhof. Angrenzend an das Quartier befinden sich die Naherholungsgebiete Domänental, das Russeer Gehege, sowie das Tiergehege Hasseldieksdamm. Das gesamte Untersuchungsquartier umfasst 2,37 km² und ist unterteilt in acht Blöcke. Die Randbereiche des Quartiers sind vor allem durch Ein- und Mehrfamilienhausbebauung geprägt, die an Blöcke mit überwiegend Zeilenbauten und Wohntürmen angrenzen.

Die **Bebauungsdichte** in den Blöcken ist im Durchschnitt von allen vier Untersu-



Abb. 59: Lage von Mettenhof innerhalb Kiels

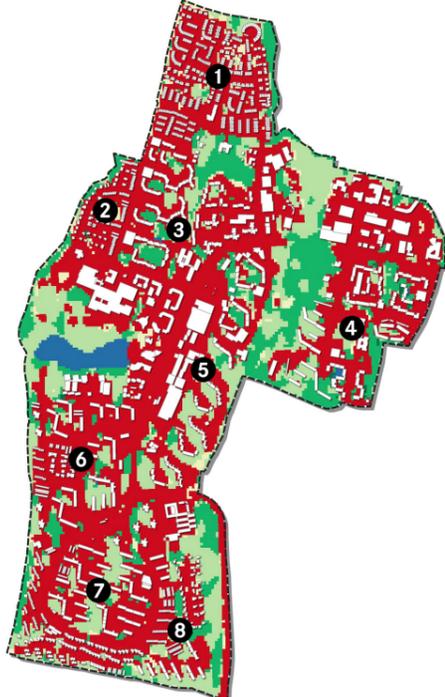


Abb. 60: Landbedeckung, Mettenhof



Abb. 61: Grünraumqualität I, Mettenhof

# KIEL-METTENHOF

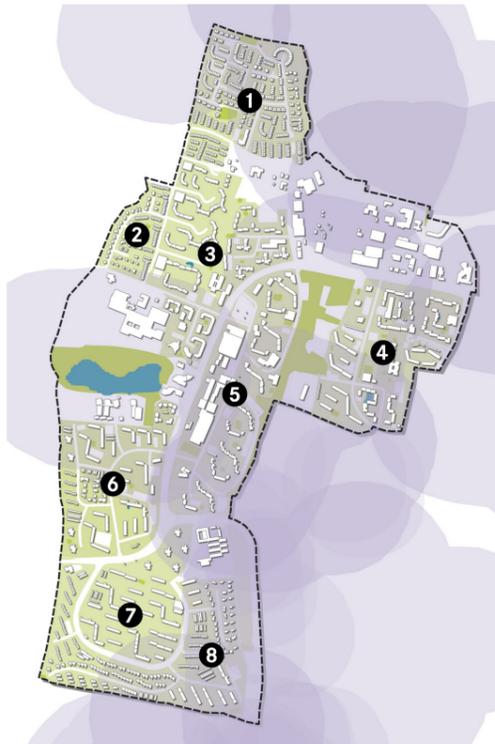


Abb. 62: Grünraumqualität II, Mettenhof

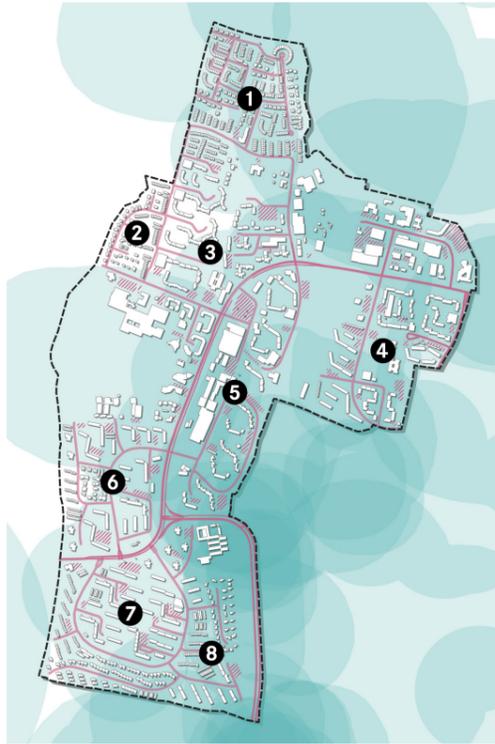


Abb. 63: Verkehrsflächen und ÖPNV-Anbindung, Mettenhof

chunsräumen am geringsten. Dies wird ebenfalls bei Betrachtung der Geschosshöhen deutlich; Mettenhof ist das Quartier mit dem größten Anteil an ein- bis zweigeschossigen Gebäuden, welche in den Blöcken 1, 2 und 8 dominieren. Starke Kontraste dazu bildet der Wohnturm „Weißer Riese“ mit 25 Geschossen und die bis zu 15-geschossigen Kettenstrukturen in Block 5 sowie die weiteren niedrigeren Wohntürme in Block 6 und 7, und die Zeilenbauten, welche in diesen und den restlichen Blöcken prägend sind (s. Abb. 57). Die Einwohnerdichte ist analog zur Bebauungsdichte ebenfalls niedriger als in den anderen Quartieren. In den Blöcken 3, 4, 5, 6 und 7 mit vorrangig Zeilenbauten ist die Einwohnerdichte in Mettenhof am höchsten (s. Abb. 58).

Die **Landbedeckung** in Mettenhof weist mit nur 65% bebauter Fläche eine relativ geringe Versiegelung auf; neben Wiese und Laubholz ist hier auch eine Wasserfläche, der Heidenberger Teich, vorhanden. Die Vegetationsflächen befinden sich hauptsächlich rund um den Heidenberger Teich und zwischen Block 4 und 5, sowie in den Zwischenräumen der Zeilenbauten und an den Quartiergrenzen.

Die **Grünraumqualität** in Mettenhof ist verhältnismäßig hoch. Die Grünraumausstattung von 33% im Quartier ist im oberen Bereich angesiedelt und die Grünraumversorgung von durchschnittlich 40 m<sup>2</sup> Grünfläche pro Einwohner ist mit Abstand die höchste der untersuchten Quartiere (s. Abb. 61). Jedoch sind auch in Mettenhof leichte Defizite in der Grünerreichbarkeit vorhanden, welche sich auf die westlichen Blöcke 2, 3, 6, 7 und 8 beziehen (s. Abb. 62). Die **Freiflächen** um den Heidenberger Teich und zwischen Block 4 und 5 sind als öffentliche Parkflächen ausgewiesen, die restlichen Flächen in den Blöcken sind überwiegend unprogrammierte Freiflä-

chen und Abstandsgrün. Ausnahmen bilden vereinzelte Spielplätze und ein Skatepark.

Das Quartier Mettenhof weist mit durchschnittlich 13,6% den größten Anteil an **Verkehrsflächen** pro Block im Quartier auf (s. Abb. 63). Diese Verkehrsflächen konzentrieren sich vor allem in den Blöcken 5 und 6. Durch die Verkehrsflächen werden die einzelnen Blöcke voneinander abgetrennt; besonders dominierend sind hier der Skandinavienweg und der Mettenhofzubringer, welche aufgrund ihrer schweren Passierbarkeit entsprechende **Zäsuren bzw. Barrieren** darstellen. Die einzelnen Blöcke sind durch davon abzweigende Stichstraßen erschlossen.

Die **ÖPNV-Anbindung** in Mettenhof wird einzig durch eine Busanbindung sichergestellt. Leichte Defizite in der Erreichbarkeit der Haltestellen weisen Block 1, 3, 6 und 8 auf; in Block 2 befindet sich keine Haltestelle in einem Einzugsgebiet von 500 m.

Die höchste **Nutzungsmischung** in Mettenhof mit einem Anteil von 10 bis 20% an der Gesamtgeschossfläche befindet sich in den Blöcken 3 und 5, wobei die meisten Nutzungen in den großflächigen Gebäuden in Block 5 liegen (s. Abb. 64). Die Zugänglichkeit dieser Nichtwohnnutzungen ist dabei vor allem privat geprägt (s. Abb. 65). Die gemeinschaftlichen Nichtwohnnutzungen, wie insbesondere Schulen und Betreuungseinrichtungen, sind hauptsächlich zwischen den Blöcken angesiedelt; auffällig ist darüber hinaus der geringe Anteil an öffentlich zugänglichen Nutzungen.

Das Quartier Mettenhof zeichnet sich insgesamt vor allem durch seine hohe Grünraumqualität und die unterschiedlichen Bauungsstrukturen in den Blöcken aus. Der Block 5 bildet aufgrund seiner hohen Nutzungsmischung, der höheren Bebauungsdichte und

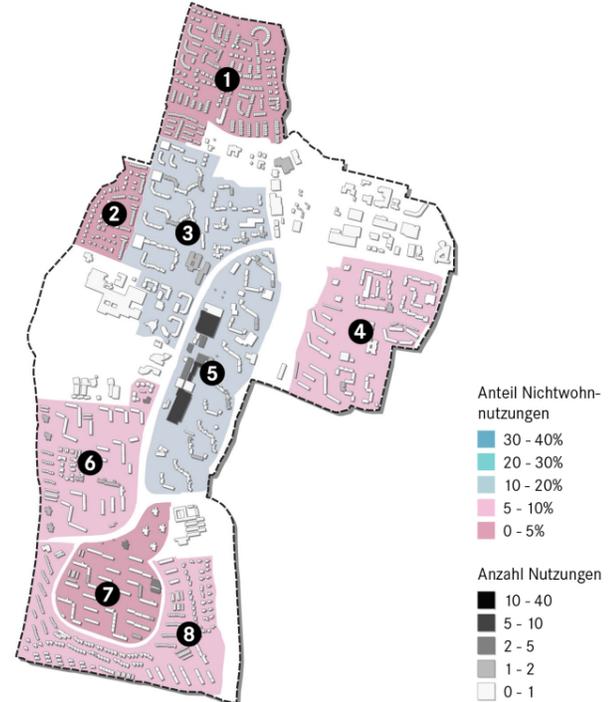


Abb. 64: Nutzungsmischung, Mettenhof

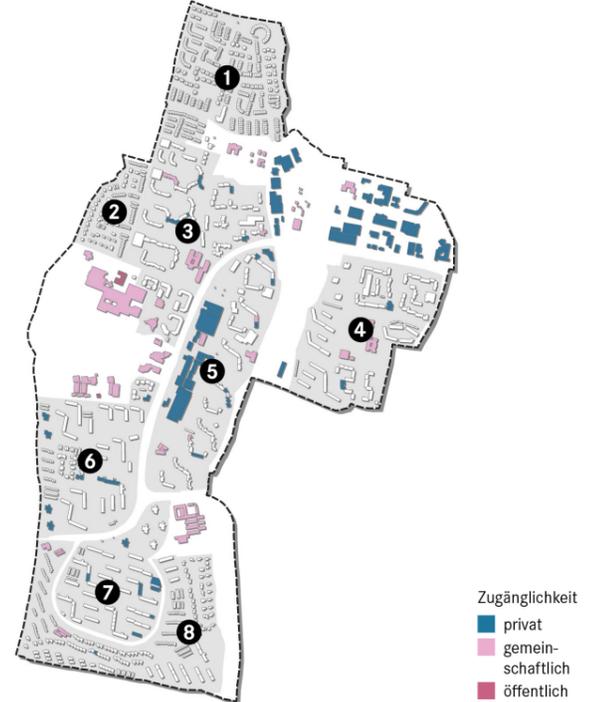


Abb. 65: Nutzungsmischung (Zugänglichkeit), Mettenhof

# KIEL-METTENHOF

Verkehrsflächenanteile das Zentrum des Quartiers. Einige Grünflächen und vor allem die Straßenräume trennen manche Blöcke physisch und visuell voneinander.

## Soziale und demographische Merkmale

Die Landeshauptstadt Kiel wies im Jahr 2021 einen Bevölkerungsstand von 247.546 Einwohner:innen auf; der Trend der Bevölkerungsentwicklung ist seit 2016 abnehmend (vgl. Landeshauptstadt Kiel 2022a: 27). In den Jahren 2020 und 2021 verzeichnete der Stadtteil Mettenhof einen besonders starken Anstieg an Zuzügen aus den anderen Kieler Stadtteilen (vgl. Landeshauptstadt Kiel 2022b: 27). Des Weiteren besteht in Mettenhof mit einem Jugendquotienten von 48,5 im Vergleich zur Gesamtstadt, mit einem Quotienten von 26, ein besonders hoher Anteil junger Menschen in der Bewohnerschaft (vgl. ebd.: 21).

Etwa 28% der Einwohner:innen Kiels haben

einen Migrationshintergrund und weitere 13% sind Ausländer:innen (vgl. ebd.: 35). Mettenhof wies im Jahr 2021 einen Bevölkerungsstand von 20.056 Einwohner:innen auf, davon 6710 mit Migrationshintergrund (ca. 33%) und 4891 Ausländer:innen (ca. 24%). Der Anteil der ausländischen Bevölkerung in Mettenhof ist in den Jahren 2005 bis 2021 um 92,8% angestiegen; dies ist ein starker Anstieg im Vergleich zur Gesamtstadt Kiel (62,1%). Mettenhof ist, nach Gaarden-Ost, somit der Stadtteil mit dem größten Anteil ausländischer Bevölkerung (vgl. Landeshauptstadt Kiel 2022a: 65).

Die absolute Zahl der Arbeitslosen in Kiel liegt 2020 bei 11.284 Menschen, davon 1580 in Mettenhof. Der Stadtteil liegt dabei ebenfalls knapp hinter Gaarden-Ost und hat somit die zweitmeisten Arbeitslose im Stadtteil (vgl. ebd.: 149).

## Akteur:innen und Stakeholder im Quartier

Das **Stadtteilbüro Mettenhof** übernimmt vielfältige Querschnittsaufgaben im Quartier, die dazu beitragen sollen, den Stadtteil nachhaltig weiterzuentwickeln. Als Anlaufstelle zur Beratung und Vernetzung für die Bewohner:innen und Akteur:innen des Stadtteils fungiert das Stadtteilbüro außerdem als Schnittstelle zur Verwaltung und ist zuständig für die Öffentlichkeitsarbeit (vgl. Mettenhof 2022).

Weitere Stakeholder in Mettenhof sind die **Wohnungsbauunternehmen und -genossenschaften** im Quartier; dies sind die Vonovia SE, die Wohnungsgenossenschaft Esbjergweg eG, sowie die Grand City Properties.

Darüber hinaus sind eine Reihe von **sozialen Einrichtungen und Vereinen** angesiedelt, die in den Bereichen Jugendarbeit, Kunst und

Kultur, Beratungs- und Unterstützungsangebote tätig sind; des Weiteren sind mehrere Sportvereine und Freizeiteinrichtungen in Mettenhof ansässig. Zu nennen sind dabei u.a. das Jugendbüro Mettenhof, das Jugendliche und junge Erwachsene bei unterschiedlichen Themen unterstützt und darüber hinaus einen Freizeittreff im Quartier anbietet (vgl. Jugendbüro Mettenhof o. J.). Aufgrund der ländlichen Prägung des Stadtteils befinden sich dort einige Höfe, die ein kulturelles Programm und weitere Freizeitaktivitäten anbieten; der Hof Akkerboom sowie der AWO Kinder- und Jugendbauernhof sind als Institutionen in Mettenhof fest etabliert und werden auch von Menschen außerhalb des Stadtteils besucht.

Zudem gibt es mehrere Kindertagesstätten und Grundschulen in Mettenhof sowie ein Gymnasium und eine Förderschule und mehrere weiterführende Schulen.

## Vergangene Befragungen und bestehende Konzepte

Im Rahmen des **Kieler Wohnungsmarktkonzeptes** wurde **2006 eine Haushaltsbefragung** durchgeführt. Aus Mettenhof betrug der Rücklauf 68 Fragebögen (14%), weshalb die Ergebnisse nicht für die gesamte Bevölkerungsstruktur repräsentativ waren. Allgemeine Aussagen konnten vor allem für die Generation 65+ abgeleitet werden; Familien sowie Alleinerziehende waren eher unterdurchschnittlich repräsentiert. Aufgrund des geringen Rücklaufs wurden zusätzlich Informationen über Expert:innengespräche gesammelt. Allgemein ergab die Umfrage, dass die Wohnzufriedenheit im Vergleich zur Gesamtstadt insgesamt unterdurchschnittlich war; dennoch waren drei Viertel der Befragten zufrieden oder sehr zufrieden und nur 6% unzufrieden. Besonders positiv bewertet wurden die Nähe zu Grünan-

lagen, die vorhandenen Einkaufsmöglichkeiten und das Infrastrukturangebot, wohingegen das soziale Umfeld, der hohe Anteil der migrantischer Bewohner:innen und die Vermüllung als negativ wahrgenommen wurde. Die Befragten äußerten ebenfalls ein Bewusstsein über das negative Außenimage des Stadtteils (vgl. GEWOS 2009: 21 ff.).

**2009** folgte eine **Vertiefungsanalyse des Kieler Wohnungsmarktkonzeptes**. Aus dieser ging hervor, dass Mettenhof typische wohnungsmarktrelevante Rahmenbedingungen einer am Stadtrand gelegenen Großwohnsiedlung aufzeigt. Das größte Problem für den Wohnungsmarkt ist dabei die Konzentration einkommensschwacher Bewohner:innen und einem damit zusammenhängenden negativen Image der Siedlung. Ein weiteres Ergebnis war, dass die Wohnungen insgesamt relativ wenige Mängel aufweisen und es bereits viele Modernisierungen gibt. Die wohnungswirtschaftlichen Herausforderungen bestehen vor allem in den sozialen Verhältnissen, weshalb eine Aufwertung im sozialen Umfeld besonders wichtig ist. Im Fazit der Analyse wurden deshalb auch Handlungsempfehlungen zur sozialen Stabilisierung des Stadtteils als Ergänzung zu bereits in der Umsetzung befindlichen Maßnahmen gegeben (s. u.). Beispielhaft können an dieser Stelle Senior:innen-WGs in großen Wohnungen, der Einsatz eines Siedlungsbetreuers bzw. einer Siedlungsbetreuerin oder auch die Anlage von privaten Mietergärten genannt werden (vgl. ebd.: 71 ff.).

Von **1999 bis 2012** war Mettenhof Teil des **Förderprogramms „Soziale Stadt“** (vgl. Landeshauptstadt Kiel 2022a). Während der Laufzeit konnten 24 Baumaßnahmen umgesetzt werden, die den Stadtteil und seine Infrastruktur maßgeblich aufgewertet haben. Beispiele sind der Bau einer Skate-Anlage, die Marktplatzerweiterung oder auch eine Schul-



Abb. 66: Hof Akkerboom in Mettenhof

hofumgestaltung. Auch zahlreiche nicht-bauliche Maßnahmen wurden bis 2012 realisiert, z.B. soziale Angebote wie Qualifizierungs- und Bildungsmaßnahmen, die Entwicklung eines Netzwerkes älterer Migrant:innen in Mettenhof oder auch das Durchführen einer Kampagne zur Imageverbesserung. Im Rahmen der Förderung wurde außerdem das Stadtteilbüro eingerichtet (vgl. Landeshauptstadt Kiel 2022a). Dieses existiert auch heute noch und wird nun über die Stadt finanziert. Es ist zuständig für das Stadtteilmanagement und unterstützt Mettenhof unter Einbeziehung der ansässigen Bevölkerung in seiner positiven Entwicklung auf verschiedenen Ebenen. Für neue Projekte akquiriert das Büro Drittmittel und es fungiert als Schnittstelle zwischen allen Bewohner:innen und der Verwaltung (vgl. MAfK, 2019).

### 5.3.2 WOHNZUFRIEDENHEIT UND QUARTIERSIMAGE

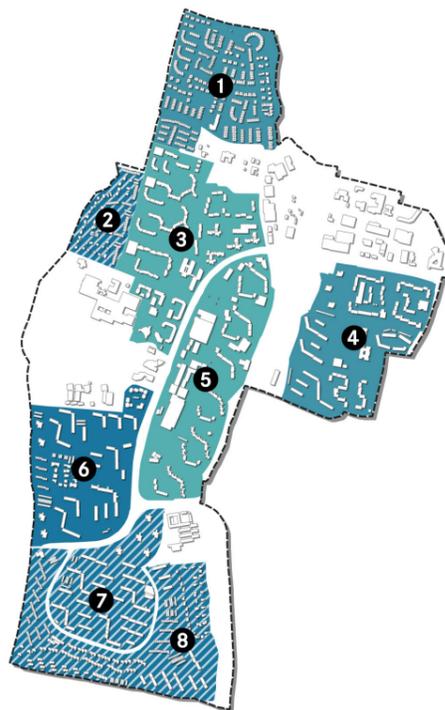


Abb. 67: Wohnzufriedenheit pro Block, Mettenhof

### Stichprobe der Befragung

An der Befragung in Mettenhof haben insgesamt 107 Personen teilgenommen – davon 72 Bewohner:innen der Siedlung und 35 Außenstehende. Letztere arbeiten zu 28% im Quartier, andere hielten sich häufig zum Einkaufen dort auf.

Die Hälfte der Befragten arbeiten in Voll- oder Teilzeit; 43% sind Rentner:innen oder Studierende und weitere 9% arbeitslos. 29% der Befragten haben keinen oder einen Hauptschulabschluss, 43% die Mittlere Reife und jeweils 14% das Abitur oder einen Hochschulabschluss. Das Altersniveau der Befragten ist insgesamt hoch: 54% sind über 50 Jahre alt, 12% über 70. Es haben etwas mehr Frauen (34) als Männer (25) an der Befragung teilgenommen (Rest ohne Angabe). Zudem ist mit neun verschiedenen Herkunftsnationen eine große ethnische und kulturelle Bandbreite abgebildet.

Die Blöcke 1, 3, 4, 5 und 6 sind etwa gleich stark vertreten; demgegenüber gibt es in den Blöcken 2, 7 und 8 einen deutlich geringeren Rücklauf.

Die Mehrzahl der befragten Bewohner:innen wohnt bei großen Wohnungsunternehmen (58%), die zweitgrößte Gruppe mit 28% in Eigentumswohnungen. Darüber hinaus fällt auf, dass eine große Anzahl an Befragten allein wohnt (35%).

### Innen- und Außenwahrnehmung

Insgesamt geben die Befragten lange Wohndauern an. Etwa 70% leben seit mehr als 10 Jahren in Mettenhof, 25% über 30 Jahre. Als Gründe für den Zuzug wurden sehr vielseitige genannt: Häufig wurde in Mettenhof Eigentum bezogen; viele andere Befragte haben

# KIEL-METTENHOF

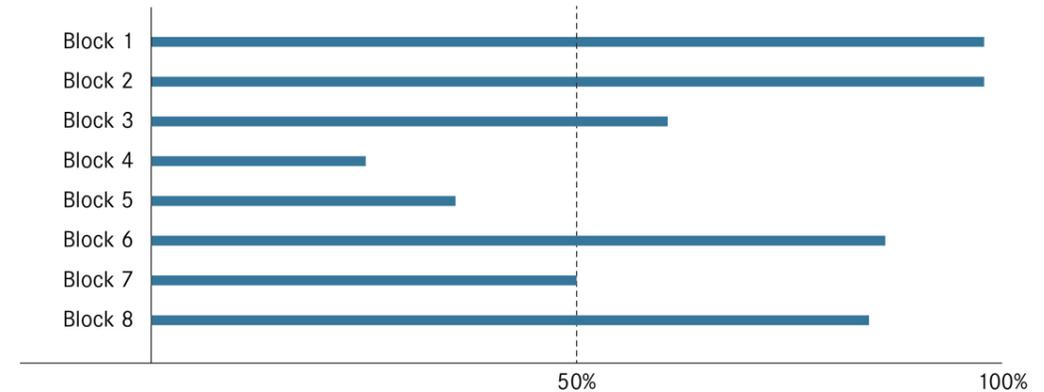


Abb. 68: „Wie gefällt Ihnen Ihr Wohnblock, bezogen auf folgende Punkte...? - Pflegezustand der Gebäude

zuvor im Stadtteil Gaarden gewohnt (der als „schlechter“ angesehen wird), oder haben ausschließlich in Mettenhof eine bezahlbare Wohnung gefunden.

Insgesamt besteht bei den befragten Bewohner:innen eine hohe Zufriedenheit (83%). Allerdings lässt sich eine in den Blöcken sehr unterschiedliche Verteilung feststellen: In den Blöcken 2, 6, 7 und 8 antworteten jeweils 100%, dass sie sich sehr wohl oder eher wohl fühlen. Etwas niedriger sind die Zufriedenheiten in den Blöcken 1, 3, 4 und 5, mit jeweils zwischen 70% und 80% (s. Abb. 67). Besonders geschätzt werden dabei vor allem die guten Einkaufsmöglichkeiten und die Grünräume wie etwa der Heidenberger Teich oder die Nähe zu den Wäldern: 93% der befragten Bewohner:innen geben an, ihnen besonders das zugleich städtische und naturnahe Leben in Mettenhof gefällt. Darüber hinaus werden auch die multikulturelle Struktur und der „dörfliche“ Charakter der Siedlung hervorgehoben: Viele kennen einander aus unterschiedlichen Kontexten und begegnen sich regelmäßig.

Als Gründe für geringe Zufriedenheit werden vor allem die Vernachlässigung der Siedlung sowie sozial schwieriges Verhalten von Bewohner:innen genannt. Viele sind

zudem unzufrieden mit dem gestiegenen Migrant:innenanteil über die letzten Jahre und Jahrzehnte. Interessant ist dabei, dass viele der befragten Bewohner:innen, die in den Randgebieten der Siedlung wohnen, hervorheben, sich nicht zu Mettenhof zugehörig zu fühlen. Zudem wird die Unterschiedlichkeit der einzelnen Teilbereiche als wesentliches Merkmal der Siedlung genannt: Als problematische Bereiche gelten insbesondere der Bergenring und der Skandiaviendamm sowie der Kurt-Schumacher-Platz.

„Wir wohnen relativ weit weg vom eigentlichen Mettenhof. Unsere Siedlung heißt Kiel-Heidenberg. Hier gibt es keine Hochhäuser, der Ausländeranteil ist noch überschaubar, wird aber mit jedem Verkauf eines Hauses mehr. Wir verstehen uns in unserer kleinen Siedlung nicht als zu Mettenhof gehörend. Wir gehen nur zum Einkauf ins Zentrum in Mettenhof.“ (Bewohner:in aus Mettenhof)

„Es kommt darauf an, in welcher Straße die Wohnung liegt. Mettenhof hat auch Straßen des gehobenen Standards.“ (Bewohner:in aus Mettenhof)

Von den befragten Bewohner:innen wollen oder müssen in den nächsten zwei Jahren 29%

# KIEL-METTENHOF

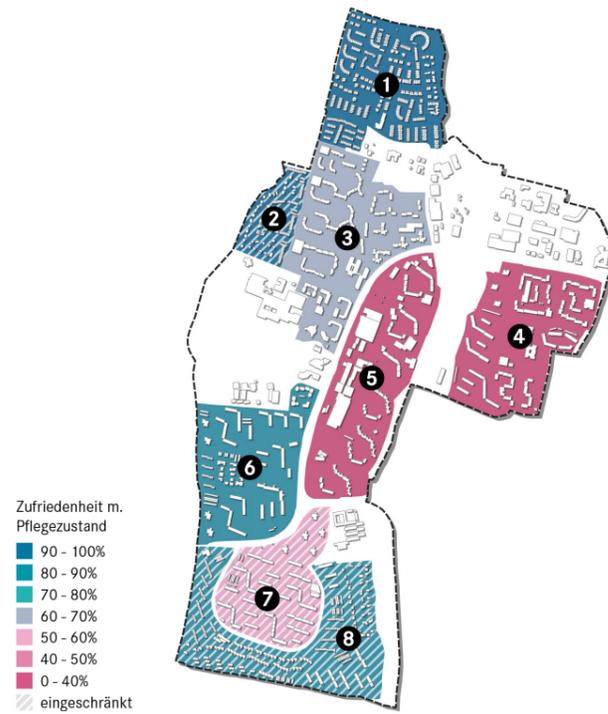


Abb. 69: Zufriedenheit mit Pflegezustand pro Block, Mettenhof

ausziehen; 71% geben dagegen an, auf keinen Fall aus Mettenhof wegziehen zu wollen. Als Gründe für einen möglichen Auszug werden insbesondere das „schlechte Wohnumfeld“ genannt (54%); weitere sind ein schlechter Bauzustand oder gesundheitliche Gründe (jeweils 31%), sowie Lärmbelästigung oder auch Altersgründe (jeweils 23%).

Bei der Gegenüberstellung der Innen- und Außenwahrnehmung fällt auf, dass Außenstehende tatsächlich in vielen Punkten ein schlechteres Bild der Siedlung haben als Bewohner:innen: Zwischen 53% und 57% der befragten Bewohner:innen geben an, Mettenhof als „gemütlich“, „einladend“ und „schön“ wahrzunehmen, gegenüber zwischen 23% und 27% der Außenstehenden. Das Kriminalitätsempfinden liegt bei den Bewohner:innen mit 39% etwas niedriger als das der Außenstehenden (50%). Der Begriff „gepflegt“ wurde von

beiden Gruppen sehr selten genannt (36%). Umgekehrt nehmen Außenstehende den Stadtteil als geringfügig leiser und sauberer wahr.

Eine knappe Mehrheit der Außenstehenden kann sich nicht vorstellen in Mettenhof zu wohnen. Als Gründe dafür werden häufig das Erscheinungsbild und die Architektur der Gebäude sowie die hohe Einwohnerdichte genannt. Weitere Faktoren sind das geringe Sicherheitsempfinden und die soziale Lage der Bewohnerschaft.

Das schlechte Image des Stadtteils ist vielen Bewohner:innen bewusst; einige machen auf die dadurch entstehende Stigmatisierung aufmerksam, unter der viele leiden (z.B. bei der Jobsuche etc.). Demgegenüber werden bisherige Aufwertungen, wie etwa die durch die Städtebauförderung vorangetriebenen Projekte, deutlich wahrgenommen: Insbesondere die Gestaltung um den Heidenberger Teich wird besonders geschätzt und trägt zum Imagewandel Mettenhofs bei.

*„Mettenhof ist ein multikultureller Stadtteil, in dem das Zusammenleben gut funktioniert. Der schlechte Ruf stammt aus einer Zeit von vor zehn bis 15 Jahren, als die Kriminalitätsrate sehr hoch und z.B. Vandalismus an der Tagesordnung war. Heute ist Mettenhof ein buntes Miteinander. Ich habe sehr gerne dort gewohnt.“ (Außenstehende:r in Mettenhof)*

## Bauliche Faktoren und Wohnen

Die baulichen Dichten und Abstände in der Siedlung werden überwiegend als angenehm empfunden. Mit Blick auf den „Weißen Riesen“, das höchste Gebäude in Mettenhof, werden sowohl vonseiten der Befragten als auch aus Sicht der Interviewpartner:innen ambivalente Aussagen getroffen. Zum Einen handelt es sich bei dem Gebäude um einen visuellen „Leucht-



Abb. 70: Sanierungsbedürftige Bausubstanz am Skandinaviendamm

turm“ und ein Wahrzeichen im Quartier, das orientierungs- und identitätsstiftend wirkt.

Zugleich werden die Wohnungsstruktur und der Sanierungsstand bemängelt: Die hohe Anzahl an 1-Zimmer-Wohnungen führe dazu, dass viele Alleinlebende und Menschen mit sozialen Problemen auf engem Raum leben, was zu Konflikten führen kann. Drogenkonsum und -handel sowie Prostitution häufen sich hier. Zudem tragen fehlende Aufwertungen zu einem schlechten Erscheinungsbild bei und verstärken das negative Image des Gebäudes.

Auch entlang des Skandinaviendamms und an den Quartierseingängen sind Gebäude in schlechtem Pflegezustand zu finden, was

sich auch in den Befragungen widerspiegelt: Die Zufriedenheit in Bezug hierauf ist in den Blöcken 4 und 5 mit 25% und 35%, gegenüber einem Durchschnittswert von 68% auffallend niedrig (s. Abb. 69). Dadurch entsteht, insbesondere bei Außenstehenden, die lediglich durch die Siedlung hindurchfahren, ein negativer Eindruck. Den zentralen und Eingangsbereichen des Quartiers kommt insofern eine besondere Bedeutung zu. Beim Sanierungszustand der Wohnungen ergibt sich ein ähnliches Bild. Auch hier schneiden die Blöcke 4 und 5, sowie der Block 7 vergleichsweise schlecht ab (47%, 64% und 50%, im Vergleich zu durchschnittlich knapp 80%). Eine schlechte Schallisolierung und Wärmedämmung sind dort die Faktoren, die am häufigsten genannt

# KIEL-METTENHOF

werden. Es wird außerdem die Erreichbarkeit von Hausverwaltungen, insbesondere mit Blick auf notwendige Sanierungsarbeiten kritisiert; die Kommunikation sei teilweise schwierig und intransparent, was zu langen Wartezeiten und Unzufriedenheiten führe.

Zugleich wirken sich Aufwertungen an den Wohnungen messbar auf die Zufriedenheit aus: 55% der befragten Bewohner:innen fühlen sich nach entsprechenden Arbeiten wohler als zuvor – 26% geben an, es hätten seit dem Einzug noch keine stattgefunden. Veränderungen im Quartier werden hingegen als gering eingeschätzt oder kaum wahrgenommen; nur 24% der Außenstehenden und 31% der Bewohner:innen stimmen der Aussage zu, dass bereits einige Bereiche interessant umgestaltet worden sind.



Abb. 71: Blick über den Heidenberger Teich auf den Weißen Riesen

Gegenüber dem Wohnungsmangel in Kiel insgesamt, der auch in Mettenhof zu beobachten ist, wird das Thema der Nachverdichtung sehr kontrovers diskutiert und stößt insbesondere bei der Bewohnerschaft auf großen Widerstand: Lediglich 30% der Befragten sind der Meinung, es sollten neue Wohnungen in Mettenhof gebaut werden. Insbesondere wird befürchtet, dass Nachverdichtungen zu einem Verlust von Freiräumen führen könnten, die den besonderen Charme des Stadtteils ausmachen. Demgegenüber könnten Aufstockungen der Bestände laut den Interviewpartner:innen ein sinnvolles Mittel sein, um sowohl die benötigte Anzahl geförderter Wohnungen als auch hochpreisigere Angebote zu schaffen und somit die soziale Mischung im Quartier zu fördern. Es müsse dabei

allerdings berücksichtigt werden, dass die bestehende Bewohnerschaft eine relativ geringe Toleranzgrenze bezüglich Mietsteigerungen aufweist; bei künftigen Aufwertungen müsse daher verhindert werden, dass Bewohner:innen in noch nicht aufgewertete Bereiche verdrängt werden.

## Nutzungsmischung

Die Zufriedenheit mit den einzelnen Einrichtungen ist insgesamt hoch, insbesondere mit Blick auf Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, medizinische und soziale Einrichtungen (s. Abb. 72). 54% der Befragten bewerten das kulturelle Angebot in Mettenhof als abwechslungsreich. Laut den Interviewpartner:innen wird dieses allerdings überwiegend von Personen wahrgenommen, die außerhalb des Stadtteils wohnen. Dies zeige zum Einen die „Magnetwirkung“ solcher Einrichtungen, die somit dazu beitragen können, Besucher:innen von außen in das Quartier zu ziehen und so zu einer positiveren

Außenwahrnehmung beitragen. Zum Anderen sollten kulturelle Angebote aber auch die lokal ansässige Bewohnerschaft ansprechen und von ihnen genutzt werden können. Es fehlen, laut den Expert:innen, vor allem Angebote für Senior:innen und solche, die für Mieter:innen aller Wohnungsunternehmen gleichermaßen nutzbar sind – mietbare Gemeinschaftsräume seien hier aktuell nicht für alle zugänglich. Zudem brauche es Angebote, die sich zentral im Stadtteil befinden und eine entsprechend Außenwirkung entfalten.

Auffällig ist zudem, dass die gastronomischen Angebote mit nur 14% als nicht ausreichend bewertet werden; ebenso wie sonstige Freizeitmöglichkeiten wie Kino, Schwimmbad etc. (24%) und Einkaufsmöglichkeiten des weiteren Bedarfs wie Mode etc. (30%). Viele Bewohner:innen und Außenstehende wünschen sich gastronomische Angebote wie Cafés, Eisdielen etc. besonders im Bereich um den Heidenberger Teich.

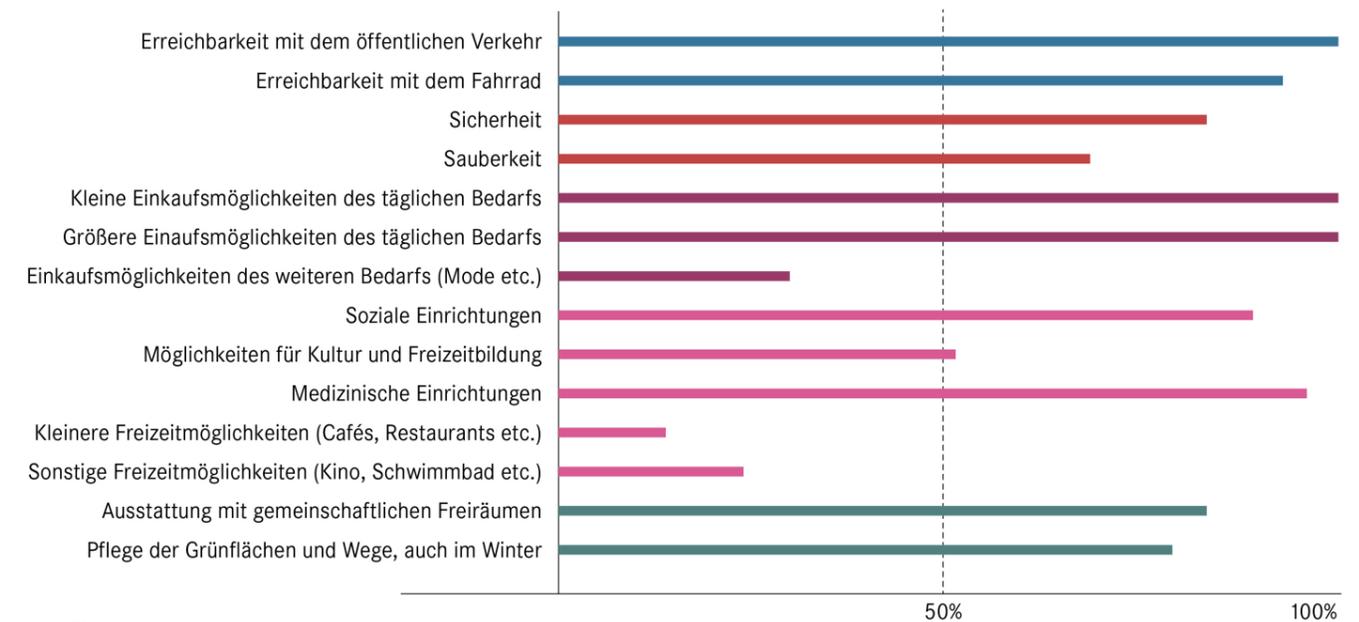


Abb. 72: Zufriedenheit mit Ausstattungsmerkmalen

## Freiraumangebot und -gestaltung

Die Freiräume in Mettenhof werden insgesamt durchwachsen bewertet: Die Zufriedenheit mit der Ausstattung mit Freiflächen liegt durchschnittlich bei 83%, die mit der Pflege bei 79%. Davon weicht vor allem Block 4 mit 53% und 47% am deutlichsten ab. Insbesondere die Beleuchtung öffentlicher Räume wird zudem bemängelt – zur Beseitigung von Angsträumen brauche es hier eine andere Gestaltung.

In den Gesprächen mit den Bewohner:innen wurde zudem deutlich, dass einige sich Möglichkeiten zum Gärtnern wünschen und sich ein entsprechendes Engagement dafür vorstellen könnten. Insbesondere zugezogene Frauen äußerten, dass sie ihr Wissen über Pflanzen und Insekten aus ihrem Herkunftsland gerne in Mettenhof einbringen würden. Solche Gärten könnten außerdem als Begegnungsorte im Freiraum informelle Treffen und Austausch anregen und dabei zur Belebung der (bisher häufigen ungenutzten) Abstandsflächen beitragen.

## Soziales Zusammenleben und Teilhabe

Mettenhof wird mit Blick auf seine sozialen Strukturen häufig als „dörflich“ bezeichnet (s. o.). So wird auch das nachbarschaftliche Verhältnis insgesamt als überwiegend gut bewertet: 71% geben an, die Nachbar:innen näher zu kennen und sich häufig zu unterhalten und auszuhelfen. Auch das Zusammenleben der verschiedenen Generationen miteinander sowie die Familienfreundlichkeit werden mit jeweils 88% als sehr gut bewertet.

Mit Blick auf die Integration besteht allerdings eine leichte Diskrepanz zwischen Innen- und Außenwahrnehmung: Während 91% der Außenstehenden der Ansicht sind, Geflüchtete und Migrant:innen seien in Mettenhof willkom-

men, teilen nur 77% der Bewohner:innen diese Meinung. Ebenso äußern 35% der Außenstehenden, es ziehen „zu viele Unruhestifter“ nach Mettenhof – gegenüber 64% der Bewohner:innen. 73% der Bewohner:innen meinen, „Ordnung, Sicherheit und Sauberkeit lassen zu wünschen übrig“. Das Sicherheitsempfinden ist dabei in den Blöcken 3, 4 und 5 mit 53% bis 68% am niedrigsten (gegenüber annähernd 100% in den anderen Blöcken). Auch die Sauberkeit wird mit 58%, 14% und 25% in den Blöcken 3, 4 und 5 mit Abstand am schlechtesten bewertet (gegenüber 80% bis 100% in den anderen Blöcken).

Laut den Interviewpartner:innen besteht ein Potenzial für ehrenamtliches Engagement im Stadtteil, das es zu nutzen gelte. Dazu brauche es vor allem auch Menschen mit kulturellem und sozialem Kapital im Stadtteil, die entsprechende Aktionen und Projekte anstoßen und andere zur Mithilfe motivieren könnten.

## Anbindung und Mobilität

92% der befragten Bewohner:innen geben an, dass man in Mettenhof gut ohne Auto leben könne. Zugleich ist die Präsenz des Pkw, insbesondere des ruhenden, im Stadtteil sehr dominant. Das insgesamt beliebteste Verkehrsmittel ist hier der Bus: 29% nutzen diesen täglich oder mehrmals die Woche, 37% mehrmals im Monat. Das Fahrrad wird hingegen selten genutzt – ca. 60% geben an, selten oder nie Fahrrad zu fahren. Auch Carsharing-Angebote oder Leihfahrräder werden kaum oder gar nicht genutzt.

Die Bus-Anbindung wird von den Expert:innen als überwiegend gut eingeschätzt. Lediglich in den Abendstunden ist die Taktung sehr niedrig und die Erreichbarkeit der Innenstadt dann entsprechend deutlich schlechter. Es wird zudem darauf hingewiesen, dass insbesonde-

re Jugendliche auf den Bus angewiesen seien, auch um kulturelle Angebote im Stadtzentrum wahrnehmen zu können. Demgegenüber sind die Ticketpreise bereits für viele kaum noch zu bezahlen; laut den Interviewpartner:innen braucht es daher ein städtisches Programm, das einen bezahlbaren (oder kostenlosen) ÖPNV in ganz Kiel sicherstellt. Auch sollten in Zukunft aus ökologischen Gründen mehr Tempo 30-Zonen eingeführt und E-Ladesäulen aufgestellt werden. Angebote wie Carsharing, Leihfahrräder und Leih-Lastenräder könnten durchaus gut bei den Mettenhofer:innen ankommen. Entsprechende Testprojekte wären laut den Expert:innen sinnvoll.

## Nachhaltigkeit

Für Themen der Energieeffizienz und Klimaanpassung besteht in Mettenhof eine gewisse

Sensibilisierung; viele der Befragten nennen Flachdächer als großes Potenzial für Solaranlagen und wünschen sich eine entsprechend nachhaltige Aufrüstung der Bestände. Einige Befragte äußern zudem den Vorschlag, die häufigen Starkwindphasen, etwa durch eingebaute Windkraftanlagen besser zu nutzen.

Die bauliche Dichte des Quartiers wird zudem als ein großes Potenzial für nachhaltige Stadtentwicklung wahrgenommen: Sie ermöglichen kurze Wege und damit einen Verzicht auf private Pkw. Die Bauweise sei, bei entsprechender Isolierung, energiesparend und ressourcenschonend. Demgegenüber geben einige Bewohner:innen an, die Wärmedämmung in vielen Gebäuden sei noch verbesserungswürdig (s. o.).



Abb. 73: Wohngebäude mit Freiräumen





Abb. 75: Balkone mit Pflanztrögen im Wohnpark Alterlaa

## 5.4.1 AUSGANGSLAGE

### Historie und Entwicklung bis heute

#### Entstehung des Stadtteils

Der Wohnpark Alterlaa erhielt seinen Namen vom nahegelegenen Schloss Alterlaa, welches mit dem kleinen umgebenden Ortsteil als „Erlaa“ um 1114 erstmals urkundlich erwähnt wurde. Zunächst ein sehr ländlich geprägtes Straßendorf im Süden Wiens, wuchsen Alterlaa und der neu entstandene Ortsteil Neuerlaa im Zuge der Industrialisierung und der Entstehung von Fabriken am Stadtrand Wiens beträchtlich. 1938 wurde Erlaa ins Stadtgebiet von „Groß-Wien“ eingemeindet

(vgl. Wien Geschichte Wiki: o. J. a). In dieser Randlage entstanden mit der Zeit sowohl Gewerbe- und Industriegebiete, Autobahnen, Infrastrukturnetze, Einkaufszentren, Mülldeponien und Kraftwerke als auch große Wohnsiedlungen wie Alterlaa (vgl. Heidegger 2021). Als neues, stadtrandnahes Wohngebiet wurde der Wohnpark in den Jahren 1973 bis 1985 (Planungsbeginn 1968) von der Gemeinnützigen Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft (GESIBA) nach den Planungen von Harry Glück & Partner, Kurt Hlaweniczka und Requat & Reinhaller gebaut (vgl. Wien Geschichte Wiki o. J. a). Zur Aufsicht und Verwaltung des Großprojektes gründete die Eigentümerin GESIBA 1973 das Tochterunter-

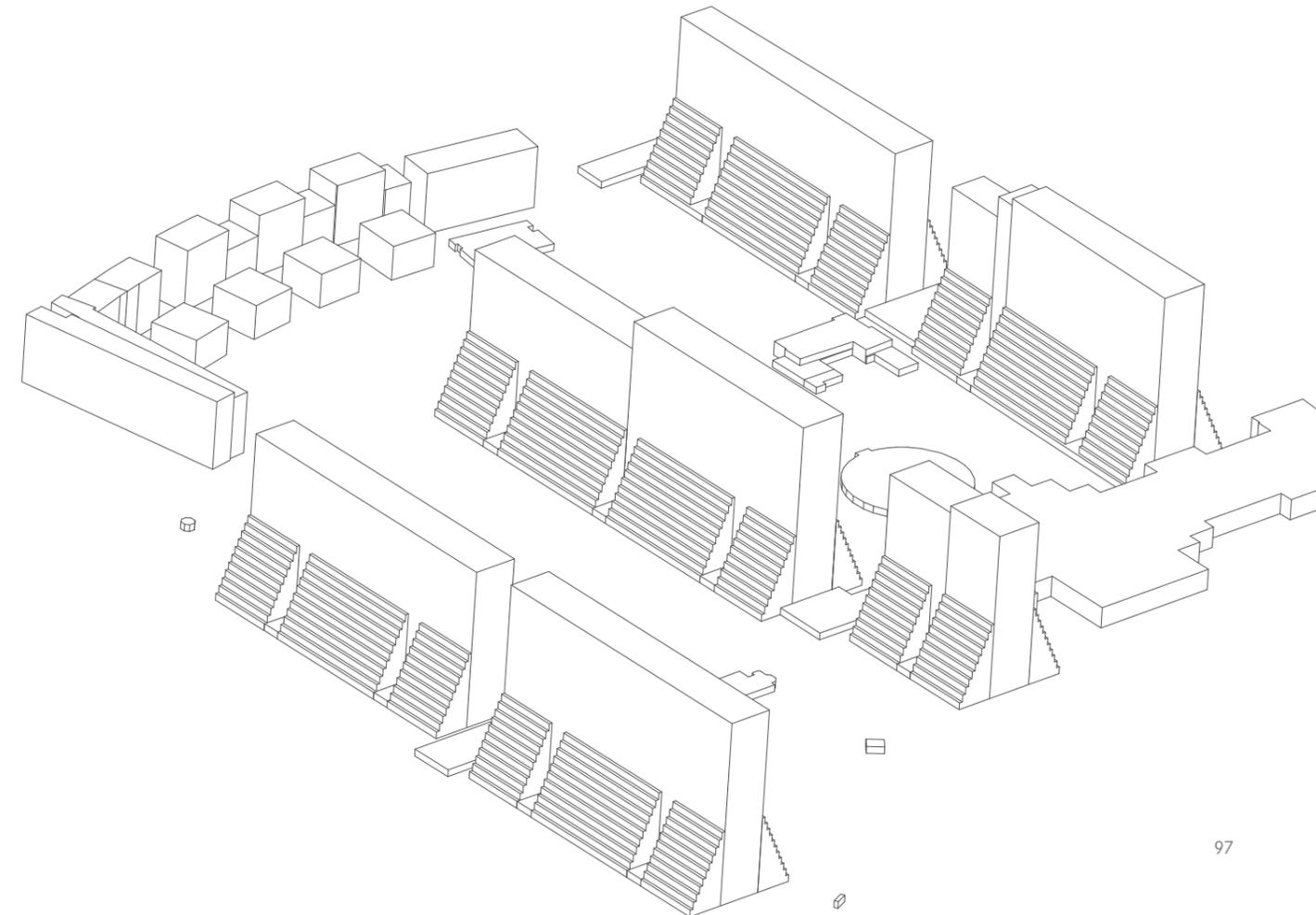
nehmen Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft Wohnpark Alt Erlaa (AEAG), das den Wohnpark seither verwaltet (vgl. AEAG o. J.).

#### Konzept des Wohnparks

Der Wohnpark Alterlaa umfasst **drei 400 Meter lange Hochhauszeilen** (Blöcke A, B und C) auf einem Gesamtareal von 240.000 m<sup>2</sup>. Die drei Blöcke in Nord-Süd-Ausrichtung mit Abständen von je 40 Metern sind 23 bzw. 27 Stockwerke hoch und umfassen 3200 Wohnungen für derzeit ca. 9000 Einwohner:innen (vgl. Wien Geschichte Wiki o.J. b), womit sie bis heute die größte nicht-kommunale Wohnanlage Österreichs darstellen (vgl. Seiß 2016). Bezogen wurden Block A ab 1976, Block B ab 1978 und Block C ab 1985. Die Entfernung zwischen den Blöcken beträgt 140 m am Sockel und 170 m in den oberen Stockwerken, dazwischen befinden sich gestaltete Parkflächen und einige kleine-

re Einrichtungen wie Spielplätze und Kindergärten (vgl. Wien Geschichte Wiki o. J. b).

Harry Glücks zentrale Ideen für Alterlaa waren die **gestapelte und terrassierte Anordnung der Wohnungen** bis in den 12. Stock mit **Pflanztrögen als Sichtschutz und Kleinstgarten** (s. Abb. 72), eine große **Bandbreite an Wohnungsgrundrissen, großflächige Parkanlagen** und eine Ausstattung mit allen wichtigen **Versorgungsstrukturen**. Der Großteil der Versorgungsstruktur ist in einer Achse angeordnet, über die zudem **alle drei Blöcke unterirdisch miteinander barrierefrei verbunden** sind. Es finden sich im Wohnpark ein Einkaufszentrum, eine Kirche, Ärztezentren, Schulen, Kindergärten, Spielplätze, Tennisplätze, ca. 3400 Parkplätze, Verwaltungseinrichtungen und diverse Einrichtungen der Naherholung, insbesondere mit einem gut funktionierenden Vereinswesen. (vgl. ebd.)



# WIEN-ALTERLAA

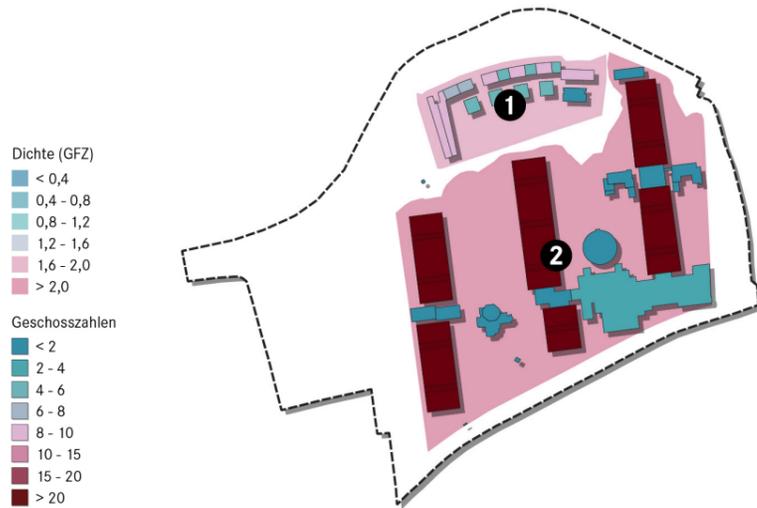


Abb. 76: Bebauungsdichte, Alterlaa

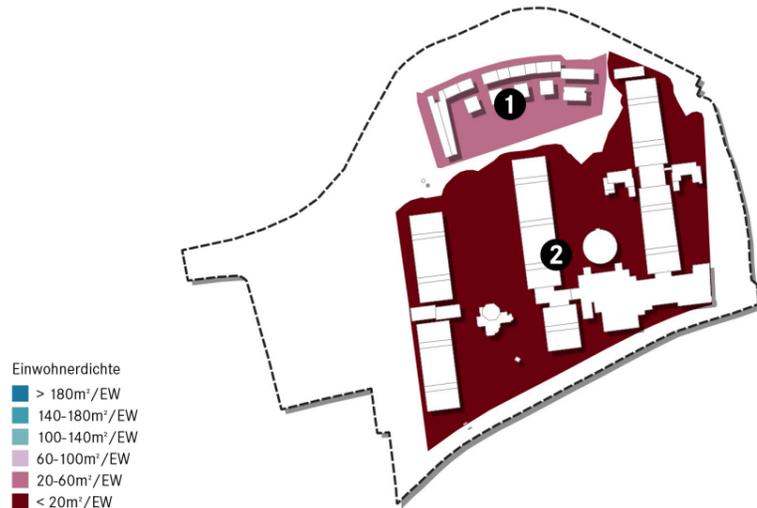


Abb. 77: Einwohnerdichte, Alterlaa

Das Konzept der Siedlung entspricht daher nicht dem einer „Schlafstadt“, sondern soll explizit über das reine Wohnen hinausgehen. Die **überdurchschnittliche soziale Infrastruktur** mit Clubräumen, Sportanlagen, Schwimmbädern und vielem mehr sollten laut Glück eine „bandbildende Funktion“ unter den Bewohner:innen an die Siedlung bewirken (vgl. ebd.). Die Schwimmbäder sind ein Markenzeichen der sozialen Architektur von Harry Glück

und sollen als Annäherung der Mittelschicht an den Standard der Mächtigen und Reichen dienen und zugleich das Bedürfnis nach Kommunikation erfüllen, wie auf Dorfplätzen, wo informelle, zufällige Begegnungen stattfinden können (vgl. Leidinger 2005: 12).

### Weiterentwicklung

All diese Maßnahmen erzeugen innerhalb der Großsiedlung eine große Vertrautheit, wie eine dörfliche Atmosphäre, ein „Landleben in der Stadt“, was eine Bindung an den Ort nicht nur in der ersten Generation, sondern bereits auch in der zweiten und dritten Generation begünstigt (vgl. Seiß 2016). Ein wichtiges Strukturmerkmal des Wohnparks ist seit Beginn die **personenstarke Hausverwaltung**, die sich um die Pflege und den Betrieb der Großsiedlung kümmert. Über einen gewählten **Mieterbeirat** werden die Bewohner:innen in allgemeinen Belangen gegenüber der AEAG, an der jede:r Bewohner:in auch mit einer Aktie beteiligt ist, vertreten.

Eine wichtige Veränderung für den Wohnpark stellte die 1995 erfolgte, direkte **Anbindung an die U-Bahnlinie U6** dar, welche den Standort in der öffentlichen Verbindung zur Innenstadt enorm gestärkt hat. Dies unterstützte die Entwicklung von einer vermeintlich auf sich bezogenen Satellitenstadt am Stadtrand hin zu einem **Bezirkszentrum**, zudem mit hoher Wohnzufriedenheit (vgl. ebd.). Aufgrund des Wachstums der Stadt Wien (seit 2000 um 25%) aber auch wegen der Zentrumsfunktion, ist Alterlaa als Siedlung am grünen Stadtrand inzwischen von der Stadt eingeholt worden und befindet sich nun in einem immer dichten bebauten Kontext (vgl. Heidegger 2021).

Trotz der herausragenden Infrastruktur mit Dachbädern etc. fallen die Mieten im

Wohnpark Alterlaa sehr moderat aus: Mit ca. 8,50 Euro pro m<sup>2</sup> (inkl. Betriebskosten, Stand 2019) sind die Bruttomieten etwa identisch mit dem heutigen gesamtstädtischen Durchschnitt von 8,60 Euro (vgl. Statistik Austria 2022 u. Leb 2019). Beides, die gute Ausstattung in Verbindung mit den moderaten Mietkosten, schlägt sich auch in der langen Warteliste für die Wohnungen im Wohnpark nieder (vgl. ebd.).

### Lage und städtebauliche Merkmale

Das Untersuchungsquartier Wien-Alterlaa liegt im 23. Wiener Gemeindebezirk Liesing und ist 7,5 km in Richtung Südwesten vom Wiener Stadtzentrum entfernt (s. Abb. 78). Mit ca. 0,35 km<sup>2</sup> ist es mit Abstand das kleinste Untersuchungsgebiet. Das Quartier wird in zwei Blöcke unterteilt; Block 1 umfasst das Neubaugebiet Osrarngründe im Norden des Quartiers und Block 2 den Wohnpark Alterlaa mit seinen Terrassenhäusern und dem integrierten Harry-Glück-Park. Diese beiden Wohnquartiere unterscheiden sich stark in ihrer Bauart, wirken aber dennoch zusammengehörig; die Osrarngründe bilden gewissermaßen den nördlichen Abschluss der Terrassenhäuser und sind damit über eine Grünanlage verbunden.



Abb. 78: Lage von Alterlaa innerhalb Wiens

Die **Bebauungsdichte** in Alterlaa ist besonders hoch, allem voran in Block 2 durch die 23- bis 27-geschossigen Wohnkomplexe, welche die Bebauungsstruktur prägen. Block 1 hingegen hat eine deutlich niedrigere Geschosshöhe, weist im Vergleich mit den anderen Untersuchungsquartieren jedoch ebenfalls eine hohe Geschossflächenzahl auf (s. Abb. 76). Die Einwohnerdichte ist ebenfalls



Abb. 79: Landbedeckung, Alterlaa



Abb. 80: Grünraumqualität I, Alterlaa

# WIEN-ALTERLAA

hoch, weicht aber insgesamt weniger stark von denen der dichten Blöcke der anderen Untersuchungsquartiere ab wie seine Bebauungsdichte (s. Abb. 77).

Die **Landbedeckung** in Alterlaa ist stark geprägt durch Wiese und Laubholz, entlang der nördlichen Quartiersgrenze fließt die Liesing (s. Abb. 79). Die bebauten Flächen

umfassen insgesamt weniger als 50% der Gesamtfläche und stellen somit in Alterlaa einen besonders geringen Anteil dar.

Die **Grünraumqualität** im Quartier ist mit 59% der Gesamtfläche durch eine besonders hohe Grünraumausstattung gekennzeichnet; aufgrund der hohen Einwohnerzahl pro m<sup>2</sup> ist die Grünraumversorgung von 19 m<sup>2</sup> Grünfläche pro Einwohner dennoch relativ gering (s. Abb. 80). Durch den direkt in die Bebauung integrierten Harry-Glück-Park weisen die Blöcke eine sehr gute Grünraumreichbarkeit auf (s. Abb. 81). Die Freiflächen in Alterlaa haben als öffentliche Parkfläche oder Spielplätze in den Zwischenräumen der Bebauung allesamt eine konkrete **Programmierung**.

Aufgrund der Erschließung an den Quartiersrändern sowie ausschließlich unterirdisch angeordneter Stellplätze und entsprechender Zufahrtsstraßen ist die Oberfläche insgesamt autofrei. Die **Verkehrsflächen** in Alterlaa beschränken sich daher auf die Grenzbereiche im Quartier und dienen als Zubringer zu den unterirdischen Parkflächen (s. Abb. 82). Es bestehen auch keine **Zäsuren oder Barrieren** im Quartiersinneren, da dort keine Verkehrsflächen liegen, sondern der Harry-Glück-Park die einzelnen Blöcke durchgehend miteinander verbindet. Die **ÖPNV-Anbindung** in Alterlaa ist durch U-Bahnen und Busse abgedeckt. Block 1 liegt im Einzugsgebiet der U-Bahn-Haltestellen und ist darüber flächendeckend angebunden. Block 2 ist durch beide Verkehrsträger sehr gut versorgt.

Die **Nutzungsmischung** im Quartier ist ausgeprägt und konzentriert sich auf Block 2 (s. Abb. 83). Auffällig ist, dass keine öffentlichen Nutzungen vorhanden sind. Private Nutzungen, überwiegend Nahversorgung und Einzelhandel des kurzfristigen Bedarfs, befin-

den sich im Kaufpark in Block 2. Darüber hinaus weist Alterlaa mit Abstand den höchsten Anteil an gemeinschaftlichen Flächen auf: Die innenliegenden Bereiche der unteren beiden Geschosse sind für Vereinsräume, Indoor-Spielplätze und weitere Nutzungsangebote vorgesehen (s. Abb. 84).

Alterlaa ist das mit Abstand kleinste untersuchte Quartier, mit einer besonders hohen Bebauungsdichte und hoher Grünraumausstattung. Die oberirdische Autofreiheit und die üppige Grün- und Parkanlagengestaltung sowie der hohe Anteil an gemeinschaftlichen Nutzungen zeichnen das Quartier aus.

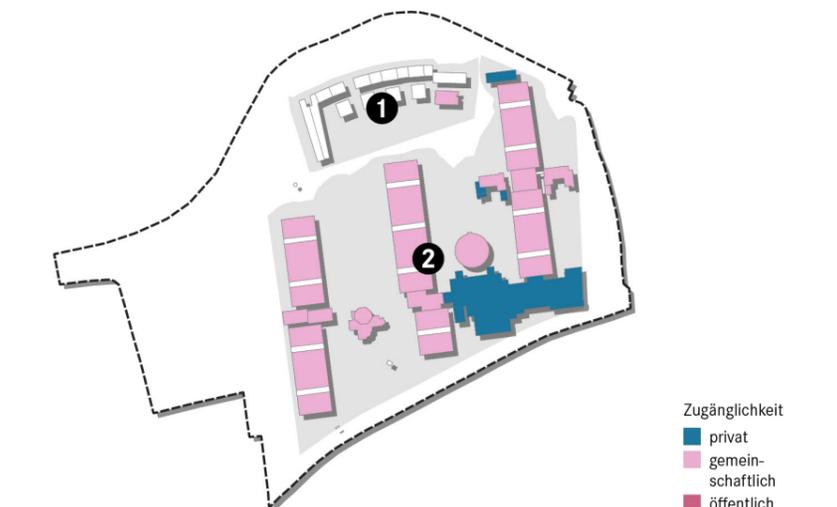
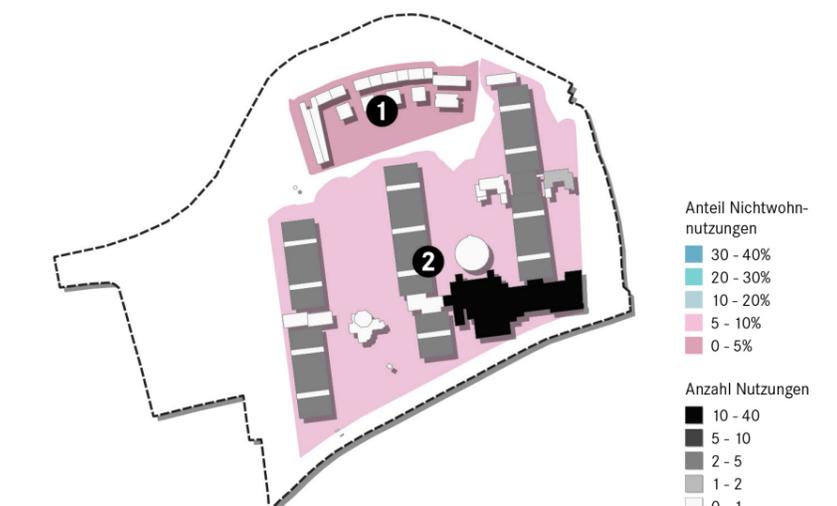
## Soziale und demographische Merkmale

Der Bevölkerungsstand in Wien beträgt (Stand 2022) 1.931.593 Personen mit einer steigenden Tendenz. In Liesing betrug die Bevölkerung 2020 rund 110.460 Personen. Der Anteil der Bevölkerung mit einer ausländischen Herkunft lag in Wien im Jahr 2021 bei 41,9%; der Stadtbezirk Liesing liegt dabei mit nur rund 30% Einwohner:innen mit ausländischer Herkunft am weitesten unter dem Wiener Durchschnitt; die am stärksten vertretene Nation ist Serbien (vgl. Stadt Wien o. J. a).

Des Weiteren gehört Liesing zu den Bezirken mit einem besonders hohen Durchschnittsalter. Der Akademiker:innenanteil in Liesing ist geringer als in der Gesamtstadt Wien, während die Arbeitslosenquote mit 94,7 arbeitslosen Personen pro 1000 Einwohner:innen in Liesing ebenfalls geringer ist als der Wiener Durchschnitt (vgl. Stadt Wien o. J. b).

## Akteur:innen und Stakeholder im Quartier

Die beiden großen **Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften** in Alterlaa



sind die GESIBA sowie die Wien-Süd, gemeinnützige Bau- und Wohnungsgenossenschaft. Eine Besonderheit stellt hier der Mieterbeirat der GESIBA dar, welcher bereits beim Bau des Wohnparks gegründet wurde und sich für die Belange der Mieterschaft einsetzt.

**Vereine** im Quartier sind fast ausschließlich im Wohnpark Alterlaa angesiedelt. Diese

# WIEN-ALTERLAA

umfassen vor allem Clubs für Kultur- und Bildung, Sport oder Kinder- und Jugendangebote. Die Angebote richten sich in erster Linie auch an die Bewohner:innen des Wohnparks, sind jedoch auch für Externe zugänglich. Anders als in den anderen Gebieten sind neben mehreren Kindertagesstätten, sowie einer Volksschule und einer Fachmittelschule, keine weiteren sozialen oder öffentlichen Einrichtungen im Quartier angesiedelt.

## Vergangene Befragungen und bestehende Konzepte

Im Rahmen der **Studie „Wohnzufriedenheit in Wien“** wurden **1999 und 2000** Bewohner:innen von acht Wohnanlagen in Wien befragt, darunter auch die des Wohnparks Alterlaa. Die Befragung richtete sich an die Zufriedenheit mit der Ausstattung der Anlage sowie der Wohnumgebung. Mit 93% lag die Zufriedenheit der Bewohner:innen von Alterlaa unter allen untersuchten Wohnanlagen am höchsten. Hervorgehoben wurde die



Abb. 85: Gemeinschaftsraum

intensiv genutzte Freizeitinfrastruktur innerhalb der Wohnanlage, wie zum Beispiel das Schwimmbad oder Freiflächen zwischen den Gebäuden (vgl. Stadt Wien o. J. c).

**2008** folgte eine **Mieterbefragung** durch die SPÖ Alterlaa und die WAZ (Wiener Allgemeine Zeitung). Insgesamt wurden 800 Fragebögen ausgewertet. Die Umfrage ergab, dass 96% der Mieter:innen die Wohnzufriedenheit mit sehr gut oder gut bewerteten. 92% fühlten sich in Alterlaa außerdem sehr sicher. Auch mit den Freizeitangeboten, der ärztlichen Versorgung, der Nahversorgung und der Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln waren die Befragten sehr zufrieden (vgl. MBR Alterlaa 2009).

Im Jahr **2013** wurde die regelmäßige **Wiener Lebensqualitätsstudie** durchgeführt. Es wurden insgesamt 8400 Wiener:innen befragt (vgl. Stadt Wien o. J. d). In Bezug auf die Großwohnsiedlungen (Alterlaa und weitere) waren 86% mit ihrer Wohnung sehr zufrieden

oder zufrieden. Dieses Ergebnis lag damit knapp über dem Wiener Durchschnitt von 81%. Auch in den Bereichen Freifläche und Zustand der Wohnung sind besonders Haushalte mit vergleichsweise niedrigeren Einkommen in Großwohnsiedlungen zufriedener als im Rest von Wien. Über dem Wiener Durchschnitt liegt zudem die Zufriedenheit mit der Nachbarschaft und das Sicherheitsempfinden im Wohngebiet (vgl. Falter u. Troger 2015).

Entwicklungskonzepte, ähnlich wie in Köln-Chorweiler, Dresden-Gorbitz und Kiel-Mettenhof, liegen für Wien-Alterlaa nicht öffentlich vor. Gegenüber den drei untersuchten deutschen Großwohnsiedlungen belegen zahlreiche Studien die hohe Zufriedenheit im Wohnpark Alterlaa.

## **5.4.2 WOHNZUFRIEDENHEIT UND QUARTIERSIMAGE**

### Stichprobe der Befragung

Aus dem Untersuchungsraum Alterlaa haben insgesamt 109 Personen an der Befragung teilgenommen, davon 84 Bewohner:innen und 25 Außenstehende. Letztere waren überwiegend auf ihrem Weg zur U-Bahn oder zum Einkaufen im Quartier unterwegs. Weitere befragte Außenstehende hielten sich für Besuche von Bekannten, Familienangehörigen oder Freizeiteinrichtungen dort auf.

Fast alle der befragten Bewohner:innen (94%) wohnen in den Terrassenhäusern des Architekten Harry Glück (Block 2). Ein Großteil (40%)



Abb. 86: Dachschwimmbad im Wohnpark Alterlaa

# WIEN-ALTERLAA

lebt mit Partner:in ohne Kinder, oder allein (20%). Voll- und Teilzeitbeschäftigte sowie Rentner:innen und Student:innen sind jeweils zu etwa gleichen Teilen vertreten; unter den Befragten ist niemand arbeitslos. 40% der befragten Bewohner:innen haben die Matura (dt. Abitur), 27% einen Fachhochschul- oder Universitätsabschluss (s. Abb. 87). Damit ist das Bildungsniveau auffallend hoch. Auch die Gehälter liegen mit 37% für 1000 bis 2000 Euro und 51% für 2000 bis 3000 Euro deutlich höher als in den anderen Quartieren. Erklären ließe sich dies auch mit den beim Einzug zu zahlenden Finanzierungsbeiträgen, die erst beim Auszug zurückerstattet werden (s. u.) und die voraussichtlich nicht für alle leistbar sind.

Mit 70% über 50 und 22% über 70 Jahre ist der Altersdurchschnitt der Befragten sehr hoch. Es wurden etwas mehr Frauen als Männer befragt (46% gegenüber 31%; 23% ohne Angabe). Bis auf zwei Personen haben ausschließlich Österreicher:innen teilgenommen.

## Innen- und Außenwahrnehmung

Von den befragten Bewohner:innen gaben ausnahmslos alle eine hohe Wohnzufriedenheit

Zufriedenheit ges.  
 90 - 100%  
 80 - 90%  
 70 - 80%  
 60 - 70%  
 50 - 60%  
 40 - 50%  
 0 - 40%  
 eingeschränkt repräsentativ

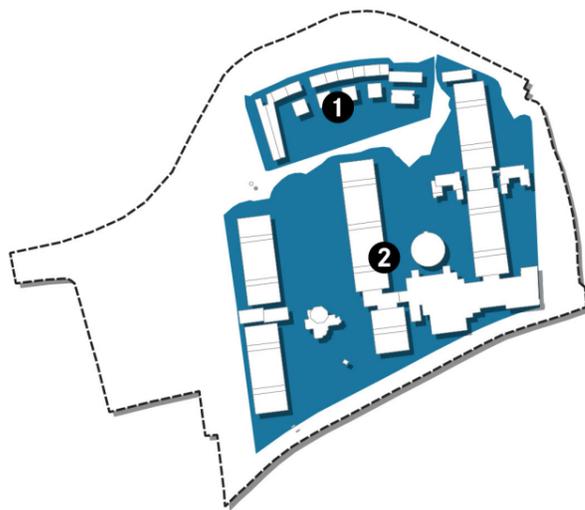


Abb. 88: Wohnzufriedenheit pro Block, Alterlaa

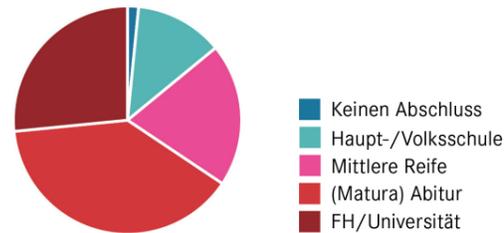


Abb. 87: „Welchen Schulabschluss haben Sie?“

an (s. Abb. 84); davon fühlen sich 88% „sehr wohl“ und 12% „eher wohl“. Fast alle würden auch Freund:innen empfehlen, nach Alterlaa zu ziehen. Die langen Wartelisten sowie die Wohndauern spiegeln dieses Ergebnis ebenfalls wider. Von den Befragten leben 39% seit über 30 Jahren in Alterlaa, 15% zwischen 21 und 30 Jahren und weitere 24% zwischen 11 und 20 Jahre. In den Gesprächen äußerten viele außerdem, dass sie seit der Entstehung der Siedlung dort leben und darauf sehr stolz sind. 88% der befragten Bewohner:innen wollen auf keinen Fall ausziehen. Gründe für den Wegzug junger Erwachsener sind ansonsten berufliche oder private Gründe, häufig kehren sie auch zur eigenen Familiengründung wieder zurück in den Wohnpark.

Als wichtige Zuzugsgründe gelten insbesondere die Nähe zu Grünräumen (18%), die gute Verkehrsanbindung (16%) und die Ausstattung (16%). In den Gesprächen nennen viele Befragte außerdem den Ruf der Siedlung und das Konzept Harry Glücks. Besonders geschätzt werden dabei die Kombination aus Bezahlbarkeit und Ausstattungsqualität bzw. Wohnkomfort, insbesondere auch mit den Dachschwimmbädern und Saunen als „Luxus“-Infrastruktur. Zudem gilt die Verbindung zwischen Privatsphäre und Gemeinschaft als besonders gelungen (s. u.).

Auffällig ist, dass trotz der sehr hohen Wohnzufriedenheit innerhalb der Bewohner:

schaft das Urteil Außenstehender deutlich anders ausfällt. Lediglich 42% können sich vorstellen, in Alterlaa zu wohnen, 23% nicht (35% enthielten sich bei dieser Frage) (s. Abb. 89). Als Gründe dafür werden überwiegend die hohe Einwohnerdichte sowie die engen Flure in den Wohngebäuden genannt. Darüber hinaus geben viele der befragten Außenstehenden an, die Höhe und Architektur der Terrassenhäuser wirke auf den ersten Blick abweisend, insbesondere auch, weil die großzügigen Grünstrukturen von außen nicht wahrnehmbar seien. Demgegenüber berichten viele von einem Meinungswechsel, nachdem sie Zeit innerhalb des Quartiers verbracht haben oder selbst hergezogen sind.

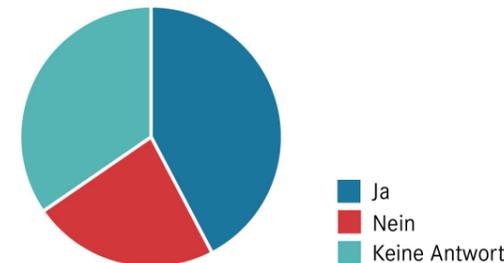


Abb. 89: „Können Sie sich vorstellen, nach Alterlaa zu ziehen?“

Die Ergebnisse der Begriffsgegenüberstellung liegen wiederum insgesamt nah beieinander; lediglich die Begriffe „gesellig“ und „übersichtlich“ werden von den Bewohner:innen mit 93% und 90% gegenüber 76% und 72% bei den Außenstehenden als deutlich höher eingeschätzt. Beim Sicherheitsempfinden zeigt sich allerdings ein umgekehrtes Bild: 58% der Außenstehenden denken, es gebe in Alterlaa „nicht mehr Kriminalität als anderswo“ – gegenüber nur 31% der Bewohner:innen.

## Bauliche Faktoren und Wohnen

Gegenüber der Einschätzung der Außenstehenden werden die Höhe und Dichte der

Baukörper von vielen Bewohner:innen als attraktiv wahrgenommen; auch die großzügigen Pflanztröge an den Terrassen tragen laut den Befragungen dazu bei, indem sie den Gebäuden ihre „Wuchtigkeit“ nehmen. Insbesondere auch die Aussicht aus den Bauten wird sehr geschätzt.

Einzelne Kritikpunkte sind zum Einen die Flure zu den Wohnungen, die als eng, zweckmäßig und wenig attraktiv sowie teilweise als beängstigend wahrgenommen werden. Der Sanierungsstand der Wohnung sowie der Pflegezustand der Fassaden werden mit jeweils 85% und 79% etwas geringer eingestuft als die anderen Merkmale; bei den Wänden sei einerseits die schlechte Schallisierung ein Problem, die zu Lärmentwicklung in den Wohnungen führe, und andererseits die Aufheizung der Außenfassaden, insbesondere in den Sommermonaten. Der Kaufpark wird zudem als verschmutzt und sanierungsbedürftig wahrgenommen.

Die GESIBA als Eigentümerin und Vermieterin der Wohnungen im Wohnpark ist für deren Instandhaltung verantwortlich. Eine der Regelungen ist dabei etwa der notwendige Rückbau eigener Einbauten im Fall von wechselnden Mieter:innen. Dies betrifft etwa Markisen, aber auch Armaturen im Bad oder in der Küche und führt laut den Interviewpartner:innen einerseits, aufgrund des höheren Investitionsaufwandes, zu längeren Mietdauern, stellt auf der anderen Seite jedoch auch eine Verschwendung von Ressourcen dar, da teilweise noch neue oder gut intakte Einrichtungen herausgenommen werden müssen. Die Arbeit der GESIBA wird ansonsten innerhalb der Bewohnerschaft als sehr positiv wahrgenommen; regelmäßige Sanierungen und Reinigungsarbeiten sowie eine schnelle Reaktion bei kleineren Proble-

# WIEN-ALTERLAA

men oder Mängeln (z.B. defekte Leuchten oder Gehwegbeläge, Graffitis etc.), tragen zur Zufriedenheit bei. Eine Kontaktaufnahme ist über eine Servicestelle vor Ort oder durch Einwurf von Beschwerdezetteln möglich. Daneben gibt es einen Security Dienst, der laut den Befragungen zu einem besseren Sicherheitsempfinden beiträgt.

Potenzielle Nachverdichtungen im Quartier oder in der Umgebung werden sehr kritisch betrachtet: 27% der Außenstehenden und nur 7% der Bewohner:innen sind der Meinung, es sollten neue Wohnungen gebaut werden. Viele geben an, aufgrund der Stadtrandlage nach Alterlaa gezogen zu sein und um dort in entsprechend grüner Umgebung wohnen zu können. Die Tatsache, dass sich die Stadt Wien seitdem weiter ins Umland, und auch nach Alterlaa, ausgedehnt hat, gefällt vielen nicht. Demgegenüber wird der Teilbereich „Osramgründe“ (Block 1) als sehr gut in den Wohnpark integriert betrachtet. Insbesondere führen die gemeinsamen Infrastrukturen wie Betreuungseinrichtungen und die verbindende Parkanlage dazu, dass ein Austausch zwischen den Bewohner:innen der beiden Teilräume stattfindet.

## Nutzungsmischung

Das Nutzungsangebot wird als insgesamt sehr gut bewertet. Insbesondere die Gemeinschaftsräume für Vereine und das gute Nahversorgungsangebot werden sehr geschätzt. Allerdings wird in den Befragungen geäußert, dass es insbesondere in den Abendstunden an Angeboten mangelt. Laut den Befragten fehlen insbesondere Treff- oder Ausgehmöglichkeiten für Jugendliche oder junge Erwachsene; 63% sind mit dem Angebot an Cafés, Restaurants etc. zufrieden. Gastronomische und kulturelle Einrich-

tungen werden daher eher in der Innenstadt aufgesucht. Ebenso werden nutzungs-fähige Räume für flexible Funktionen, sowie Werkstätten, Co-Working-Räume oder auch eine Tauschzentrale für Kleidung, die es zu einem früheren Zeitpunkt im Quartier gegeben hat und gut angenommen wurde, gewünscht.

## Freiraumangebot und -gestaltung

Die Ausstattung und Pflege der Freiräume werden mit 98% und 100% als durchgehend sehr gut bewertet. Als eine besondere Qualität gilt die (oberirdisch) autofreie Gestaltung des Quartiers: Aufgrund der Tiefgaragen und der Erschließung, die sich auf den östlichen und südlichen Rand des Wohnparks beschränkt, ist eine durchgehende Ausgestaltung als öffentlicher Park möglich. Die befragten Bewohner:innen heben hervor, dass sie die Wegeverbindungen und die Ruhe in den Freiräumen als besonders angenehm empfinden; Familien schätzen besonders, dass sie ihre Kinder eigenständig zur Schule gehen lassen können. Manche ältere Bewohner:innen wünschen sich weitere Bänke im Park, da diese bei gutem Wetter häufig ausgelastet seien.

## Soziales Zusammenleben und Teilhabe

In den Befragungen wird das Zusammenleben in Alterlaa häufig als „dörflich“ bezeichnet – viele Bewohner:innen kennen sich aus verschiedenen Kontexten (z.B. Clubs, Kinderbetreuung etc.) und haben ein enges Verhältnis zueinander. Neben den langen Wohndauern scheint dies auch die überschaubare Größe der Siedlung zu unterstützen: Durch den zentralen Kaufpark und den die Wohngebäude umgebenden Harry-Glück-Park finden häufig Begegnungen im Alltag statt. Auch

die begrenzte Anzahl der Wohneinheiten, die über einen Flur erschlossen werden, könnte zu engeren, da überschaubaren, Kontakten führen. Entsprechend geben 57% der befragten Bewohner:innen an, ein enges Verhältnis mit den Nachbar:innen zu haben (d.h. sich unterhalten und gegenseitig aushelfen); 21% sind sogar miteinander befreundet.

Zum guten Funktionieren des sozialen Zusammenlebens trägt laut den Gesprächen auch die gelungene Kombination aus Privatsphäre und Gemeinschaft bei (s. o.); durch Einrichtungen wie Schwimmbäder, Clubs, aber auch die Freiräume und Hausflure gibt es zahlreiche Gelegenheiten zur informellen Begegnung. Zugleich sind ausreichend Rückzugsmöglichkeiten und insbesondere auch Sichtschutz in den Wohnungen vorhanden: Die großen Abstände zwischen den Häusern, die großzügigen Grünflächen, aber auch die Anordnung der Balkone mit ihren Vor- und Rücksprüngen in der Fassade sowie die üppig begrünten Pflanztröge tragen dazu bei, dass die große Menge an Bewohner:innen in der Siedlung kaum wahrgenommen wird.

„Hier wohnen so viele Menschen, aber manchmal fragt man sich: ‚Wo sind die alle?‘“ (Bewohner:in aus Alterlaa)

Die Teilhabe im Wohnpark wird laut den Interviewpartner:innen zum Einen durch die „demokratisierende“ Wirkung der Infrastrukturen wie etwa der Schwimmbäder gestärkt: Diese werden als ein Signal der Wertschätzung an die Bewohner:innen verstanden, die darin eine enorme Aufwertung ihrer Wohn- und Lebensqualität sehen. Zum Anderen seien auch der Mieterbeirat und entsprechende Arbeitsgruppen eine Möglichkeit sich einzubringen und an den Entscheidun-

gen bezüglich der Entwicklung der Siedlung teilzuhaben.

„Wichtiges Element ist die seit Anbeginn funktionierende Mitbestimmung durch Bewohner:innen. Die Mieter:innen sind auch im Aufsichtsrat der AG Wohnpark Alt-Erlaa mit drei Mandaten vertreten – in den mehr als 40 Jahren des Bestehens wurden diese im Aufsichtsrat noch nie überstimmt. Die sozialdemokratische Vision der ‚Durchflutung‘ aller Lebensbereiche mit Demokratie hat sich hier bewährt.“ (Bewohner:in aus Alterlaa)

Der erhöhte Altersdurchschnitt in Alterlaa (ähnlich wie in Liesing insgesamt, s. o.) wird auch in den Befragungen thematisiert. Es sei heute allerdings ein „Generationenwechsel“ bemerkbar – die alteingesessenen (Erst-)Mieter:innen werden nach und nach von neuen Mieter:innen abgelöst. Die Senior:innenfreundlichkeit der Siedlung wird zugleich sowohl von Bewohner:innen als auch von Außenstehenden mit jeweils 100% als sehr hoch eingeschätzt; gleiches gilt für die Familienfreundlichkeit. Mit Bezug darauf wird vor allem die, aufgrund der Autofreiheit, mögliche Eigenständigkeit von Kindern genannt. 94% der Bewohner:innen und 91% der Außenstehenden sind zudem der Meinung, das Zusammenleben der Generationen untereinander funktioniere gut.

Soziale Probleme an den Schulen werden nur zu sehr geringen Teilen genannt (17% der Bewohner:innen und 15% der Außenstehenden). Zudem sind nur 19% der Bewohner:innen und niemand bei den Außenstehenden der Ansicht, es würden „zu viele Unruhestifter“ nach Alterlaa ziehen. Die Interviewpartner:innen weisen auf einen gewissen Wandel der Bewohner-

# WIEN-ALTERLAA

struktur hin; zwar sei diese weiterhin eher „egalitär“ geprägt, mitunter aufgrund des zu leistenden Finanzierungsbeitrags von ca. 10.000 bis 15.000 Euro (s. o.), jedoch zeichne sich mehr und mehr eine stärkere soziale Durchmischung ab. Das Zusammenleben der verschiedenen sozialen Gruppen wird in den Befragungen aber überwiegend als harmonisch bezeichnet; einzelne der befragten Bewohner:innen fürchten jedoch eine Verschlechterung des vormals guten Images des Stadtteils. Auch äußern lediglich 63% der befragten Bewohner:innen und 56% der Außenstehenden die Einschätzung, dass in Alterlaa „Migrant:innen und Flüchtlinge willkommen sind“.

Das Sicherheitsempfinden in Alterlaa ist sehr hoch. 93% der Bewohner:innen und 97% der Außenstehenden empfinden den Wohnpark insgesamt als sicher. Mit Blick auf den Wohnblock fühlen sich 99% der befragten Bewohner:innen sehr sicher. Den Interviewpartner:innen zufolge trage zum Einen die hohe Aufklärungsrate von Straftaten dazu bei – diese wirke abschreckend auf weitere potenzielle Straftäter. Auch der Security Dienst im Wohnpark fördere das Sicherheitsempfinden. Das kürzlich eingeführte Chipsystem ermöglicht zudem eine genaue Regulierung der Zugänge durch die GESIBA<sup>1</sup>. Dadurch konnte u.a. bereits weniger Vandalismus verzeichnet werden.

## Anbindung und Mobilität

Laut der Befragung ist die Fahrradnutzung mit 11% (fast) täglich oder mehrmals wöchentlich, sowie 10% mehrmals im Monat,

<sup>1</sup> Dabei werden die Zugänge zu bestimmten Räumen, wie etwa den Clubräumen oder den Indoor-Spielplätzen, für die jeweiligen Mieter:innen auf die Chips gebucht. Für andere sind diese entsprechend nicht zugänglich.

vergleichsweise hoch. Manche der befragten Bewohner:innen geben jedoch an, dass die Fußwege so kurz seien, dass es sich häufig nicht lohne, das Fahrrad zu nutzen. Die U-Bahn wird von 37% der Befragten täglich genutzt, von 25% mehrmals die Woche und von 30% mehrmals im Monat. Carsharing-Angebote werden von 16% selten genutzt.

Die Autofreiheit im Wohnpark wird besonders geschätzt (s. o.):

*„Der Wohnpark Alt-Erlaa ist als Stadtteil ohne Oberflächenverkehr konzipiert. Man kann alles ohne Auto erledigen. Eine verwirklichte 15-Minuten-Stadt.“ (Bewohner:in aus Alterlaa)*

Daneben wird die Fahrradinfrastruktur insgesamt als sehr gut eingestuft. Lediglich die Abstellmöglichkeiten (vor allem in Block C) werden teilweise bemängelt; abschließbare Boxen gebe es nur in Block A. Eine Arbeitsgruppe des Mieterbeirates „Radfahren im Wohnpark“ stellen zudem einen Fahrrad- und Lastenradverleih zur Verfügung und organisiert regelmäßige Veranstaltungen zum Thema Radfahren.

## Nachhaltigkeit

Die Bauweise und Organisation der Siedlung werden von vielen Bewohner:innen als Stärke in der nachhaltigen Stadtentwicklung wahrgenommen. Insbesondere das Mülltrennungssystem und das hauseigene Altstoffzentrum werden als sehr nachhaltig angesehen (s. Abb. 90). Auch die Dachflächen der Gebäude seien ein großes Potenzial für Photovoltaik und Begrünung; eine entsprechende Nutzung wird laut den Interviewpartner:innen aktuell geprüft.

Die Wärmeentwicklung und daher auch der Heizbedarf in den Gebäuden gehen insbesondere in den verschiedenen Geschossen deutlich auseinander. So besteht im Winter aufgrund der Aufheizung, besonders in den oberen Geschossen, nur ein geringer Heizbedarf; in den Erdgeschossen ist dieser jedoch laut Aussagen der Bewohner:innen ungleich höher. Zugleich kommt es in den Sommermonaten, insbesondere in den oberen Geschossen, zu starker Hitzeentwicklung, die vor allem für die ältere Bewohnerschaft problematisch sein kann. Einige Bewohner:innen

haben daher bereits Klimaanlage einbauen lassen.

Derzeit werden durch die GESIBA zudem eine Umstellung von Erdgas auf Fernwärme sowie eine Erhöhung der Anzahl an E-Ladesäulen, in Partnerschaft mit dem Versorger Wien Energie, geprüft. Einige der Bewohner:innen können sich darüber hinaus eine Einrichtung gemeinsamer Räumlichkeiten für Waschmaschinen und Trockner vorstellen, anstatt pro Haushalt eigene Geräte zu nutzen.



Abb. 90: Müllsammelanlage im Wohnpark Alterlaa

Abb. 91: (S. 112/113) Blick vom Dachschwimmbad auf die Terrassenhausanlage



# 06

## EINFLUSSFAKTOREN AUF WOHNZUFRIEDENHEIT UND QUARTIERSIMAGE

Aufbauend auf den Ergebnissen aus den Vor-Ort-Untersuchungen in den einzelnen Großwohnsiedlungen und in Überlagerung mit der Analyse von Geodaten, werden in den folgenden beiden Kapiteln **Erkenntnisse zum Einfluss der physischen und funktionalen Merkmale auf Wohnzufriedenheit und Quartiersimage** abgeleitet. Dazu findet zunächst ein **Quartiersvergleich** statt, in dem die Einzelergebnisse (s. Kap. 5) zusammengeführt und reflektiert werden. Dieser dient wiederum als Grundlage einer **Typologisierung** von Teilbereichen in Großwohnsiedlungen, anhand derer verallgemeinerbare Annahmen getroffen werden können (s. Kap. 6.2). Dadurch lässt sich schließlich die **erste der beiden Forschungsfragen** beantworten:

Was zeichnet eine attraktive Großwohnsiedlung aus? Welche Faktoren tragen zu Wohnzufriedenheit und positivem Quartiersimage bei?

### 6.1 QUARTIERSVERGLEICH

Insgesamt kann durch die Anwendung der integrierten Untersuchungsmethodik bestätigt werden, dass ein **deutlicher Zusammenhang zwischen physischen und funktionalen Merkmalen der Quartiere mit der Wohnzufriedenheit** besteht. Diese kommen teils auf Blockebene, teils auf Quartiersebene

zum Ausdruck. Damit kann die These bestätigt werden, dass die **städtebauliche Gestalt einer Großwohnsiedlung die Wohnzufriedenheit beeinflusst. Die Studie bestätigt damit, dass das Physische auf das Soziale und das Gefühlte wirkt.**

Auch ein **Zusammenhang zwischen baulichen Faktoren mit dem Quartiersimage** lässt sich feststellen. Neben städtebaulichen Merkmalen spielen weitere Faktoren wie etwa Sanierungsstand und Gebäudemanagement sowie auch die soziale Zusammensetzung der Siedlungen eine Rolle.

Die **Zufriedenheit der Bewohner:innen** der untersuchten Quartiere und Blöcke stellt sich dabei durchaus **unterschiedlich** dar. Die mit Abstand höchste Wohnzufriedenheit wird in Wien-Alterlaa gemessen: dort geben 88% an, sich „sehr wohl“ zu fühlen, 12% „eher wohl“. Köln-Chorweiler schneidet ebenfalls sehr gut ab; Insgesamt 84% fühlen sich „sehr wohl“ oder „eher wohl“, 16% „eher unwohl“ oder „sehr unwohl“. Kiel-Mettenhof liegt mit 83% knapp dahinter; Schlusslicht ist Dresden-Gorbitz, wo lediglich 55% angeben, sich „sehr wohl“ oder „eher wohl“ zu fühlen (s. Abb. 92).

Die **langen Wohndauern** – z.B. in Chorweiler 75% über 10 Jahre, 28% über 30 Jahre – sind dabei nicht nur Ausdruck von Zufriedenheit; in Gorbitz und Chorweiler geben jeweils ca. 40% der Befragten an, auf jeden Fall oder

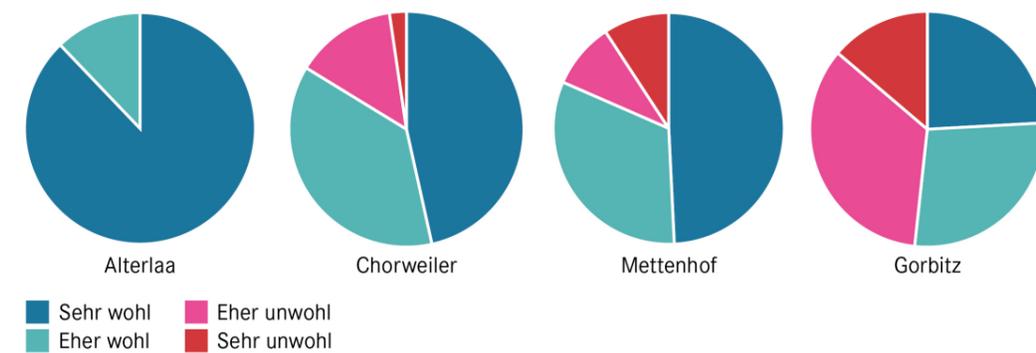


Abb. 92: „Wie wohl fühlen Sie sich in ...?“

möglicherweise ausziehen zu wollen oder zu müssen – häufig fehlen dazu bezahlbare Alternativen. Als Gründe für den Auszugswunsch werden in Gorbitz etwa fehlende Barrierefreiheit oder Lärmbelästigung und Probleme mit der Nachbarschaft genannt, während in Chorweiler eher die zu geringe Wohnungsgröße oder zu hohe Miete angegeben werden. Als Pluspunkte gelten hingegen insbesondere die gute ÖPNV-Anbindung in allen Quartieren, das vorhandene Grün und die Nähe zu Erholungsräumen sowie die guten Einkaufsmöglichkeiten.

Auf Blockebene schneiden die Blöcke 1 und 2 in Alterlaa, die Blöcke 1 und 4 in Chorweiler sowie der Block 6 in Mettenhof am besten ab (s. Abb. 93); die Zufriedenheit liegt dort jeweils zwischen 90 und 100%. Mit Ausnahme von Alterlaa liegen diese überwiegend an den Quartiersrändern. Weitere Eigenschaften werden nachfolgend genauer beleuchtet. Mit Abstand am schlechtesten werden die Blöcke 1 und 9 in Gorbitz bewertet (mit jeweils zwischen 40 und 60%).

Die weiteren Erkenntnisse werden im Folgenden anhand der Themenkategorien aus Kapitel 5 strukturiert.

**Innen- und Außenwahrnehmung**

Es besteht, entsprechend der Erwartungen im Vorfeld der Untersuchung, durchaus eine **Diskrepanz zwischen der Innen- und Außenwahrnehmung** der vier Siedlungen – jedoch stellt sich diese differenzierter dar als erwartet: Insgesamt lässt sich eine positive Innensicht der Bewohner:innen ablesen, während Außenstehende meist ein negatives Image der Quartiere haben. Die Mehrheit der befragten Außenstehenden kann sich zudem nicht vorstellen, selbst in den untersuchten Siedlungen zu wohnen. Allerdings besteht auch bei den befragten Bewohner:innen ein deutliches **Bewusstsein der sozialen Stigmatisierung**: Insbesondere Bewohner:innen an den Quartiersrändern von Chorweiler und Mettenhof heben bei der Befragung hervor, sich nicht dem Stadtteil zugehörig zu fühlen, was als Hinweis darauf gedeutet werden kann, dass sie selbst

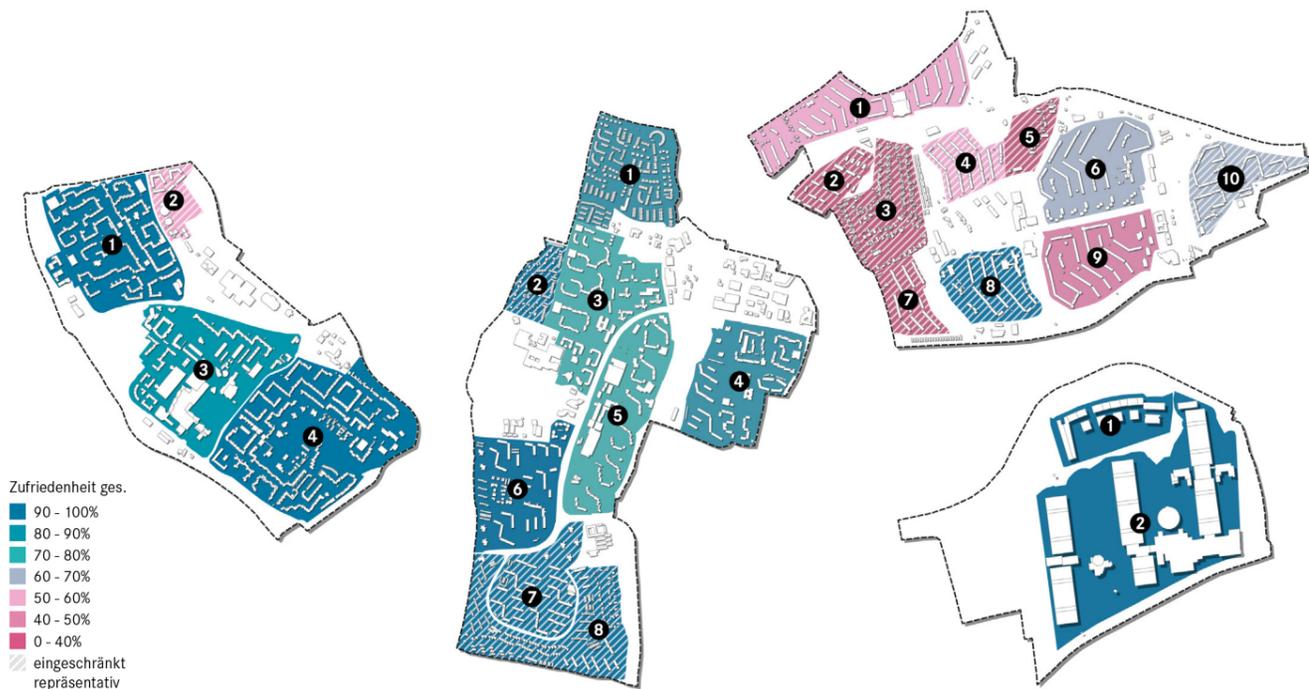


Abb. 93: Wohnzufriedenheit in den Untersuchungsquartieren pro Block

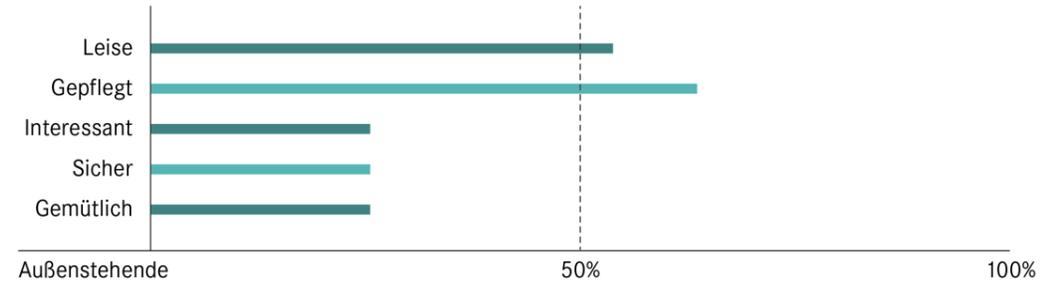


Abb. 94: „Welche Begriffe verbinden Sie mit Gorbitz?“

nicht mit dem negativen Image in Verbindung gebracht werden wollen. Darüber hinaus wurde in den Expert:innen-Gesprächen deutlich, dass in den Quartieren eine sog. „Postleitzahlproblematik“ besteht – besonders Jugendliche und junge Erwachsene werden beim Einstieg in den Arbeitsmarkt durch Stigmatisierung bei Angabe ihres Wohnorts benachteiligt.

Auf der anderen Seite werden in einigen Fällen durchaus auch **von den Bewohner:innen konkrete Misstände und Fehlstellen aufgezeigt**, u.a. hinsichtlich ausbleibender Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen, Müll im öffentlichen Raum oder auch sozialer Konflikte, auf die später noch näher eingegangen wird.

Die **Quartiersimages** sind dabei lokal jeweils sehr unterschiedlich geprägt, wobei Gorbitz bei den befragten Außenstehenden insgesamt das schlechteste Image hat. Bei der abgefragten Begriffsgegenüberstellung gibt eine große Mehrheit an, Gorbitz „uninteressant, unsicher und ungemütlich“ zu finden (jeweils ca. 70%), während 74% der Meinung sind „Ordnung, Sicherheit und Sauberkeit“ ließen „zu wünschen übrig“. Die Einschätzungen der Außenstehenden in Bezug auf die Wohnzufriedenheit stellt sich dabei sehr heterogen dar: In Gorbitz nehmen 53% der Befragten an, die Bewohner:innen fühlen sich wohl, gegenüber 70% in Chorweiler.

Dennoch wird die **Außenwahrnehmung** der vier Siedlungen **nicht ausschließlich negativ**

dargestellt; insbesondere mit Blick auf bereits durchgeführte **Sanierungs- und Aufwertungsmaßnahmen**, sowohl an Gebäuden als auch im Freiraum, lässt sich eine positive Wirkung feststellen. In Chorweiler etwa verweisen viele Außenstehende auf die 2020 durchgeführte Umgestaltung des Pariser Platzes und dessen Umfeldes und räumen ein, dass diese ihre zuvor eher negative Wahrnehmung der Siedlung deutlich zum Besseren verändert hat.

**Bauliche Faktoren und Wohnen**

Gleiches gilt für die Innensicht der Bewohner:innen: So geben in Chorweiler 70% der Befragten an, sich nach **durchgeführten Verbesserungsarbeiten** (z.B. Sanierungen der Wohnung oder am Gebäude, Aufwertungen der Freiräume, Anlage von Mietergärten etc.) „sehr viel wohler“ oder „etwas wohler“ zu fühlen (s. Abb. 95). Demgegenüber gibt in Gorbitz ca. die Hälfte der befragten Bewohner:innen an, dass seit dem Einzug noch keine Verbesserungsmaßnahmen durchgeführt worden sind – im Vergleich zu lediglich ca. 20% in Chorweiler. Darüber hinaus korreliert die Zufriedenheit mit dem Sanierungs- und Pflegezustand von Gebäude und Wohnung häufig mit der Wohnzufriedenheit insgesamt: in Mettenhof besteht dieser Zusammenhang etwa in den Blöcken 3, 4 und 5, in Gorbitz in den Blöcken 1 und 9.

**Insgesamt wirken sich also Sanierungsstand und Erscheinungsbild von Wohnungen, Gebäuden und im Freiraum sowie**

**Aufwertungsmaßnahmen deutlich auf Wohnzufriedenheit und Quartiersimage aus;** eine regelmäßige Instandsetzung von Wohnungen trägt dazu ebenso bei wie sichtbare Aufwertungen des Erscheinungsbildes von Gebäuden und der Aufenthaltsqualität von Freiräumen.

Darüber hinaus kann auch ein **Zusammenhang zwischen der baulichen Dichte und Einwohnerdichte mit der Wohnzufriedenheit** festgestellt werden, wobei eine hohe Dichte nicht per se zu mehr sozialen Konflikten oder geringerer Zufriedenheit führt:

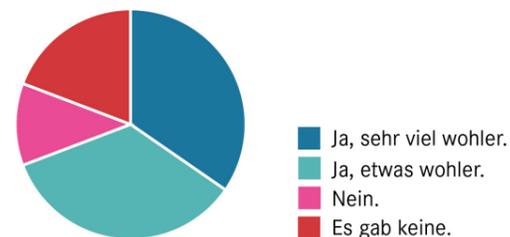


Abb. 95: „Haben vergangene Verbesserungen dazu geführt, dass Sie sich wohler fühlen?“ (Chorweiler)

So kann etwa in Alterlaa, dem Quartier, das die mit Abstand höchste Zufriedenheit aufweist, zugleich die höchste bauliche- und Einwohnerdichte festgestellt werden. In den anderen Siedlungen ist die Wohnzufriedenheit in den besonders dichten Quartierszentren in der Regel am geringsten, wie etwa bei Mettenhof in den Blöcken 3 und 5 (s. Abb. 96) oder Chorweiler in Block 3. Dass nicht die bauliche Dichte an sich soziale Konflikte fördert und somit zu geringerer Wohnzufriedenheit beiträgt, ist bereits seit mehreren Jahrzehnten in der Sozialraumforschung bekannt (vgl. etwa Feldtkeller 2002: 116). Demgegenüber steht die Annahme, dass nicht die räumliche Nähe an sich, sondern viel mehr die Art des Kontakts verschiedener sozialer oder ethnischer Gruppen das Gelingen sozialer Integration bestimmt: „bei angespanntem sozialem Klima“, das als einer dieser Faktoren gilt – wenn also unerschwingliche Konflikte aufgrund

von Überlagerungen sozialer Problemlagen und kultureller Differenzen bereits vorhanden sind – kann eine hohe räumliche Konzentration noch verschärfend wirken (vgl. Häussermann u. Siebel 2004: 184 f.).

Insgesamt wird aber angenommen, und wurde mitunter auch im Rahmen der Expert:innen-Interviews diskutiert, dass eine **hohe Konzentration von Menschen in sozialen Problemlagen** unter Umständen eine ausstrahlende Wirkung auf das gesamte Quartier entfalten kann. Demgegenüber kann eine ausgeglichene **soziale Mischung** zum Engagement in der Siedlung beitragen und letztlich auch das Image als „sozialer Brennpunkt“ auffangen.

Als **bauliche Problemfaktoren** gelten in den meisten Quartieren vor allem die Themen Barrierefreiheit, insbesondere für ältere Bewohner:innen und solche mit Kindern, Schallisolierung und Hitzeentwicklung. Erste ist nicht in allen der untersuchten Strukturtypen gleichermaßen realisierbar, da teilweise deutliche Restriktionen der Bestandsgebäude, wie Treppenanlagen etc. bestehen, die sich nicht ohne weiteres überwinden lassen; im Freiraum und vor Hauseingängen sind entsprechende Verbesserungen meist durchaus realisierbar. Die Hitzeentwicklung in den überwiegend sehr dichten und stark versiegelten Siedlungen wird sich mit Blick auf die Klimakrise in den kommenden Jahren und Jahrzehnten absehbar zu einem noch größeren Problemfaktor entwickeln.

Darüber hinaus lässt sich in allen untersuchten Quartieren, wenn auch unterschiedlich stark, ein steigender Wohnungsdruck feststellen, der von einem großen Teil der Befragten als wachsendes Problem wahrgenommen wird; wenn bestehende Haushalte sich vergrößern oder erwachsene Kinder aus der elterlichen Wohnung ausziehen wollen, wird häufig nach entsprechendem Wohnraum

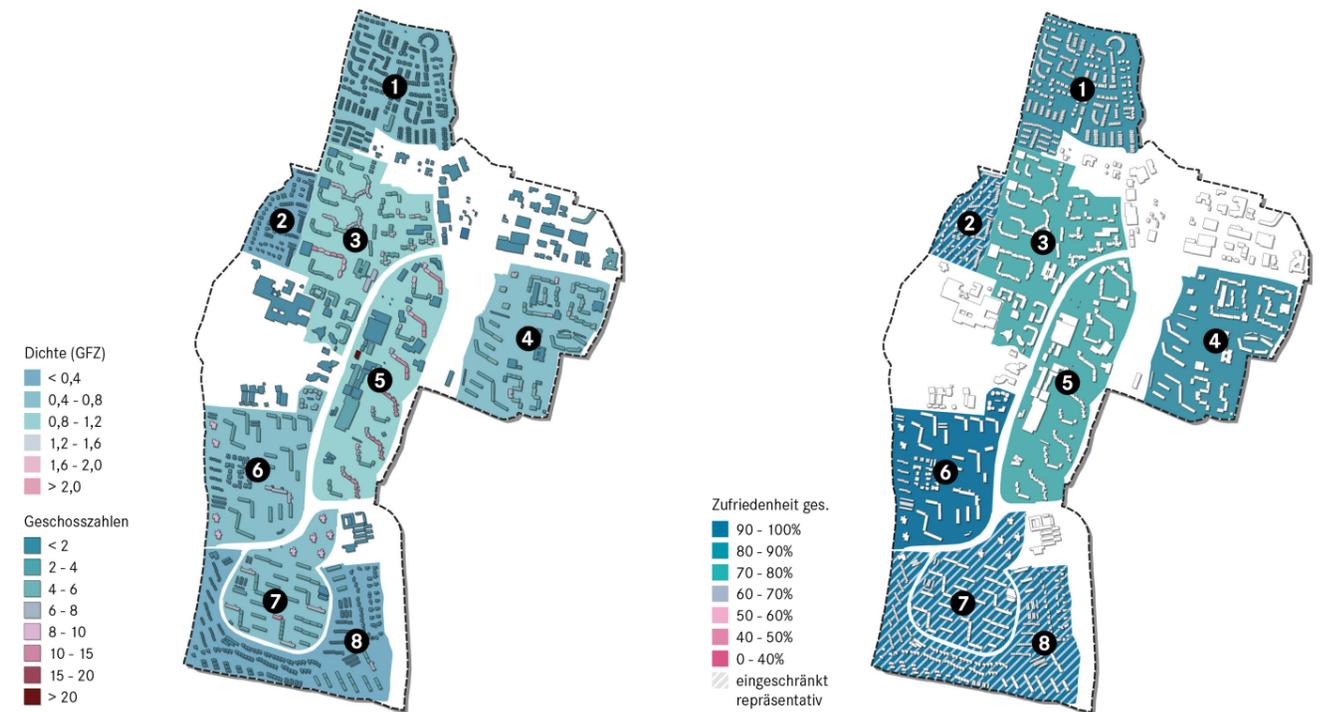


Abb. 96: Gegenüberstellung bauliche Dichte und Zufriedenheit pro Block, Mettenhof

innerhalb der Siedlung gesucht, der allerdings immer schwieriger zu finden ist. Trotz tatsächlich vorhandener Flächenpotenziale, die zur Schaffung neuen Wohnraums genutzt werden könnten, besteht allerdings eine **sehr geringe Zustimmung zu baulicher Nachverdichtung**. So stimmen etwa in Gorbitz lediglich 18% der Außenstehenden und 36% der Bewohner:innen einem Neubau weiterer Wohngebäude zu; in Alterlaa sogar nur 7%. Viele befürchten eine Überlastung der Stadtteile und der öffentlichen Räume, Infrastrukturen sowie verkehrlichen Kapazitäten; auch eine weitere Versiegelung der noch vorhandenen Freiflächen wird kritisch gesehen.

#### Nutzungsmischung

Mit Blick auf die Nutzungsmischung kann festgestellt werden, dass eine **hohe Zufriedenheit mit dem Nahversorgungsangebot** des täglichen Bedarfs besteht (z.B. Supermärkte, Bäckereien, Drogerien, Blumenlä-

den etc.); auch die Ausstattung mit sozialen Einrichtungen wird als sehr gut eingeschätzt. Darüber hinaus bemängeln allerdings viele der Befragten das **kulturelle und gastronomische Angebot, weitere Freizeitmöglichkeiten** sowie fehlende Einkaufsmöglichkeiten des weiteren Bedarfs (z.B. Mode, Elektrogeräte etc.). So sind in Gorbitz etwa lediglich 24% der befragten Bewohner:innen der Meinung, das kulturelle Leben im Stadtteil sei abwechslungsreich, wohingegen es nach Einschätzung von 85% der Befragten an gastronomischen Angeboten mangelt; in Mettenhof sind ebenfalls nur 14% mit dem Angebot zufrieden. Dies zeigt, dass die untersuchten Großwohnsiedlungen, über Einkaufsmöglichkeiten und soziale Betreuungsangebote hinaus, weitgehend als „**Schlafstädte**“ wahrgenommen werden und für viele Bewohner:innen ergänzende Angebote zu einer höheren Wohnzufriedenheit beitragen würden. Darüber hinaus könnte die Schaffung weiterer Arbeitsplätze (z.B. in der Dienstleistungs-, Kultur- oder Mobilitätsbranche) dazu beitragen, der

vergleichsweise hohen Arbeitslosigkeit in den Quartieren entgegenzuwirken und somit langfristig eine Verbesserung der Chancengleichheit zu erzielen.

Ansonsten lässt sich, wider Erwarten, **nicht pauschal ein positiver Zusammenhang zwischen Nutzungsmischung und Wohnzufriedenheit** feststellen. Tatsächlich ist es insgesamt eher so, dass sich eine höhere Zufriedenheit in den Blöcken andeutet, die durch eine geringere Nutzungsmischung geprägt sind, wie z.B. in Mettenhof, Block 3 und 5 (s. Abb. 97) sowie Chorweiler, Block 3. Dabei scheint auch die zentrale Lage der entsprechenden Blöcke eine Rolle zu spielen, die weitere Besonderheiten aufweisen, auf die später weiter eingegangen wird.

Darüber hinaus ist bei der Untersuchung der Wirkung von Nutzungsmischung auf die Wohnzufriedenheit ein differenzierterer Blick nötig: Zum Einen zeigt sich, dass eine **feine**

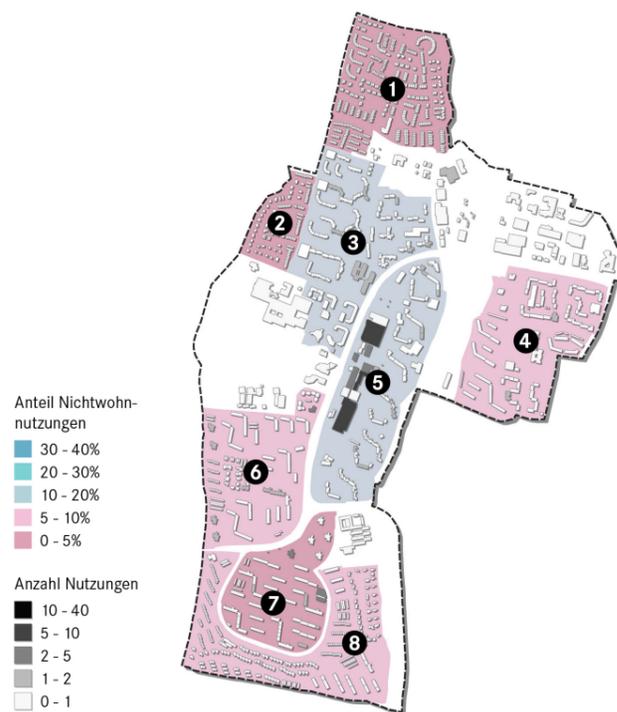


Abb. 97: Nutzungsmischung, Mettenhof

**Körnigkeit**, also eine eher dezentrale Streuung der Nichtwohnnutzungen, gegenüber einer zentraleren Ballung, einen wichtigen Faktor der Wohnzufriedenheit darstellt. Dies ist etwa in Chorweiler, Block 1 und 4 sowie in Mettenhof, Block 6, 7 und 8 ablesbar. Eine solche kleinteilige Nutzungsmischung bringt dabei besondere Qualitäten mit sich, wie etwa kurze Wege und eine gleichmäßige Belegung öffentlicher Räume.

Zum Anderen ist die Zufriedenheit in der Regel in den Bereichen höher, die einen hohen Anteil **gemeinschaftlicher Nutzungen** aufweisen, gegenüber eher kommerziell geprägter Funktionen wie etwa Shopping-Zentren etc.). Dazu zählen etwa Block 4 in Chorweiler (s. Abb. 98) oder der Wohnpark Alterlaa insgesamt.

Betrachtet man den Faktor der Nutzungsmischung auf Quartiersebene, so weist Chorweiler mit einem Anteil von 19% Nichtwohnnutzungen an der gesamten Geschossfläche den größten Anteil, gefolgt von Mettenhof mit 16% und Gorbitz mit 13%. Alterlaa hingegen weist mit 8% den geringsten Anteil an Nichtwohnnutzung im Quartier auf.

Bezüglich der Nutzungsmischung lässt sich also festhalten, dass das **Vorhandensein eines gewissen Grades an Nutzungsmischung durchaus zur Wohnzufriedenheit beiträgt**. Während sich auf Quartiersebene, mit Ausnahme von Alterlaa, ein deutlicher Zusammenhang zwischen dem Anteil an Nichtwohnnutzungen und der Wohnzufriedenheit feststellen lässt, liegen **weitergehende Aussagen eher im Detail**: Sowohl eine feine **Körnigkeit der Nutzungen** als auch eine **gemeinschaftliche Zugänglichkeit** sind dabei entscheidend.

#### Freiraumangebot und -gestaltung

Bezüglich des Freiraumangebotes konnte ein **leicht positiver Zusammenhang** auf Blockebene festgestellt werden, d.h. dort,

wo eine höhere **Grünraumausstattung, -versorgung und -erreichbarkeit** vorhanden ist, ist in der Regel auch die Wohnzufriedenheit höher. Dies lässt sich etwa in Chorweiler, Block 4, oder in Mettenhof, Block 3 und 5, erkennen. Auf Quartiersebene liegt noch ein deutlich größerer Zusammenhang vor. So besteht etwa im Quartier Gorbitz, das insgesamt den deutlich geringsten Anteil an Grünräumen aufweist, die niedrigste Zufriedenheit, wohingegen in Alterlaa, der grünsten der untersuchten Siedlungen, die höchste Zufriedenheit vorliegt. Interessant ist dabei auch, dass Alterlaa zwar absolut den höchsten Grünanteil („Grünraumausstattung“) aufweist, relativ allerdings mit am schlechtesten abschneidet: Bezogen auf die sehr hohe Einwohnerdichte („Grünraumversorgung“) sind die Werte ähnlich niedrig wie in Gorbitz. Es wird allerdings angenommen, dass dieses objektive Defizit durch die großzügigen und üppig begrünten Terrassen, über die jede Wohnung verfügt, ausgeglichen werden und daher nicht als Manko erlebt wird.

Der Anteil der programmierten Freiräume – also solcher, deren Nutzung klar vorgegeben ist, wie etwa Spiel- oder Sportplätze – gilt dabei nicht als ausschlaggebend: Die Ergebnisse zur Wohnzufriedenheit stehen in keinem direkten Zusammenhang damit, ob ein größerer Anteil programmierter oder nicht-programmierter Freiräume vorhanden ist.

In den Gesprächen mit Bewohner:innen wurde allerdings deutlich, dass das **Fehlen einer Nutzungszonierung** durchaus zu Konflikten zwischen Nutzer:innengruppen führen kann, insbesondere aufgrund unterschiedlicher Ansprüche der verschiedenen Gruppen und etwa divergierender Erwartungen und Empfindlichkeiten mit Blick auf die Geräuschkulisse. Darüber hinaus wird als Problemfaktor etwa das Vorhandensein von **Angsträumen** genannt, insbesondere an zentralen Plätzen, Zugängen von Bahnstationen etc.,

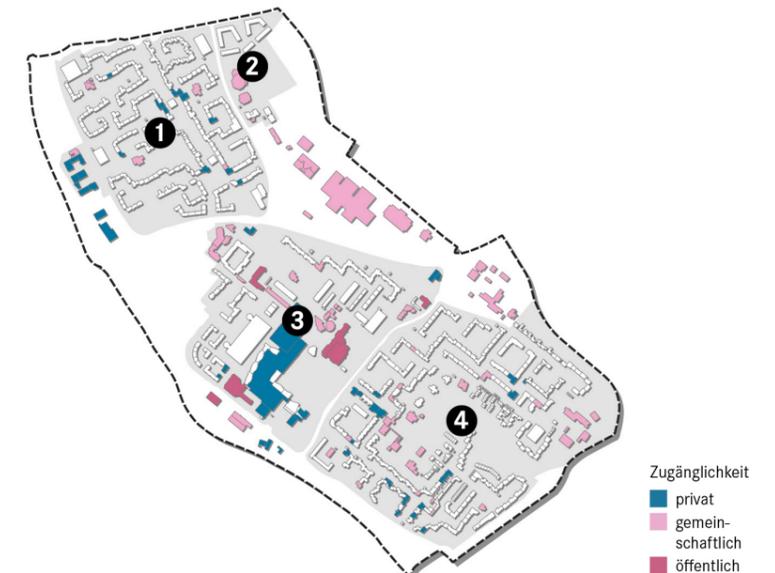


Abb. 98: Nutzungsmischung (Zugänglichkeit), Chorweiler

meist aufgrund von fehlender Beleuchtung oder sozialer Kontrolle; diese gelten zudem häufig tatsächlich als „Hotspots“ von Kriminalität und Drogenhandel, wozu etwa auch der Kurt-Schumacher-Platz in Mettenhof gehört.

Es lässt sich also festhalten, dass eine möglichst hohe **Grünraumausstattung und -erreichbarkeit für die Wohnzufriedenheit durchaus eine wichtige Rolle spielen**, während die relative Grünraumversorgung weniger Relevanz zeigt, sofern Defizite im öffentlichen Raum durch private Grünräume ausgeglichen werden können. Eine durchgehende Programmierung von Freiflächen ist dabei nicht nötig – **nutzungs offene und aneignbare Flächen** können ebenfalls zur Grünraumqualität und Wohnzufriedenheit beitragen. Eine gewisse **Zonierung**, d.h. niedrighschwellige Vorgaben von aktiven und ruhigen Bereichen können dabei durchaus eine Rolle bei der Vermeidung sozialer Konflikte im Stadtteil spielen. Darüber hinaus ist eine attraktive Gestaltung und soziale Kontrolle von Platzräumen, etwa durch neue Nutzungen, nötig, um Angsträume zu beseitigen oder deren Entstehung zu vermeiden.



Abb. 99: Kurt-Schumacher-Platz in Kiel-Mettenhof, mit Blick auf den Weißen Riesen

Darüber hinaus wurde, etwa im Rahmen der Expert:innen-Interviews, die Relevanz der **Übergänge zwischen halböffentlichen und öffentlichen Bereichen** thematisiert; interessante und als attraktiv wahrgenommene Übergangsräume entstehen vorwiegend dort, wo eine intensive Kooperation zwischen lokaler Stadtplanung und Wohnungsunternehmen besteht. Dies ermöglicht eine aufeinander abgestimmte Gestaltung von Flächen, die unterschiedlichen Zuständigkeiten unterliegen.

#### **Soziales Zusammenleben und Teilhabe**

Mit Blick auf das soziale Zusammenleben und die Teilhabe im Quartier kann ein durchaus enger Zusammenhang mit der Wohnzufriedenheit festgestellt werden. Herausforderungen in Bezug darauf werden insbesondere in Gorbitz genannt, wo auf Lärmentwicklung, Vandalismus und Kriminalität sowie auf soziale Konflikte mit Nachbar:innen hingewiesen wird. So trifft in der Befragung die Aussage „das soziale Milieu ist in Ordnung“ in Gorbitz auf eine

Zustimmung von lediglich 13%, während in Chorweiler 77% der befragten Bewohner:innen der Meinung sind. Gleiches gilt für Konflikte und Ressentiments zwischen Menschen verschiedener Herkunft: Der Aussage „Migrant:innen und Geflüchtete sind hier willkommen“ stimmen in Chorweiler 97% zu, gegenüber 40% in Gorbitz (s. Abb. 100). Auch die Kriminalität wird etwa in Gorbitz als verhältnismäßig sehr gering eingeschätzt: „Hier gibt es nicht mehr Kriminalität als anderswo“ – Zustimmung in Chorweiler 54% gegenüber 16% in Gorbitz – während das Sicherheitsempfinden entsprechend sehr viel geringer ist (37% gegenüber 73% in Chorweiler).

Es kann angenommen werden, dass diese Problematik mitunter auf die **soziale und kulturelle Zusammensetzung** des Stadtteils sowie insbesondere deren Veränderung im Zeitverlauf zurückzuführen ist: Im Vergleich zu den drei anderen untersuchten Quartieren, sind in Gorbitz seit 2015 sehr viel mehr Migrant:innen und Geflüchtete zugezogen,

sodass eine sehr dynamische Entwicklung festgestellt werden kann (s. Kap. 5.2.1).

Somit kann festgehalten werden, dass die **soziale Zusammensetzung im Quartier und deren Veränderung im Zeitverlauf die Wohnzufriedenheit und das Image stark beeinflussen**. Eine sensible Belegungspolitik, die langfristig soziale Mischung auf Gebäude- sowie auf Quartiersebene fördert, ohne dabei zu überfordern, kann demgegenüber eine positive Wirkung haben.

Mit Blick auf **junge Menschen** gelten die Quartiere als gleichermaßen unattraktiv: Jeweils lediglich zwischen 30 und 40% geben an, dass Jugendliche gerne im Viertel wohnen bleiben wollen und eine große Anzahl an Befragten weist darauf hin, dass vor allem Einrichtungen für junge Leute fehlen. Mit Ausnahme von Alterlaa stimmt lediglich die Hälfte der Befragten (Bewohner:innen sowie Außenstehende) der Aussage zu, die jeweilige Siedlung sei ein geeigneter Ort um Kinder groß zu ziehen. In Gorbitz spiegelt sich dies auch in der Frage nach der Häufung von sozialen Problemen an Schulen wider – hier stimmen 90% der Aussage zu, dass eine solche durchaus vorliegt. Auch mit Blick auf das funktionierende Zusammenleben der Generationen untereinander weist Gorbitz eine auffallend geringe Zustimmung auf (ca. 50% gegenüber 86% in Chorweiler).

Darüber hinaus lässt sich eine leichte Tendenz feststellen, dass Menschen mit sehr geringem Einkommen (unter 500 Euro im Monat), die geringste Wohnzufriedenheit aufweisen. Innerhalb der Quartiere ist keine ausgeprägte soziale Segregation dieser Gruppe feststellbar – eher verteilen sich die Wohnungen der betroffenen Bewohner:innen über verschiedene Blöcke. Somit kann angenommen werden, dass die Unzufriedenheit insbesondere auch aus einer grundsätzlichen Frustration mit der schwierigen sozialen Lage (Armut, „sich abgehängt fühlen“) in Verbindung steht.

Demgegenüber gilt Alterlaa als der Untersuchungsraum, in dem das soziale Zusammenleben am besten funktioniert. Zum Einen wird die **gelungene Kombination aus Gemeinschaft und Privatsphäre** als ein Erfolgsfaktor dafür genannt: die großzügigen öffentlichen Grünflächen sowie private Terrassen, deren bauliche Gestaltung, die ausreichend Sichtschutz bietet, die breiten Abstandsflächen zwischen den drei Baukörpern sowie die hohe Anzahl gemeinschaftlich nutzbarer Räume und Aktivitätsangebote in Form von „Clubs“ tragen dazu bei, dass je nach persönlichem Bedürfnis sowohl ein Rückzug ins Private als auch ein Austausch mit der Nachbarschaft möglich ist.

Darüber hinaus wird die **Möglichkeit zur Mitbestimmung** in Alterlaa sehr geschätzt. Sowohl im Mieterbeirat als auch in gerin-

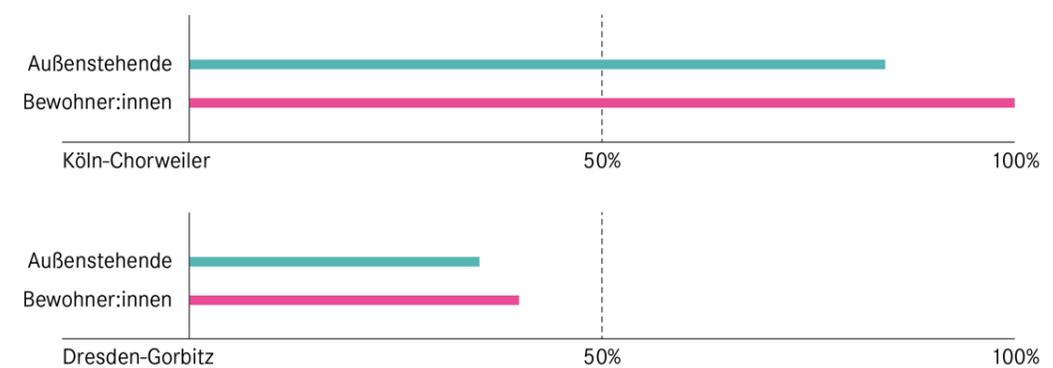


Abb. 100: „Migrant:innen und Geflüchtete sind hier willkommen“

gerem Umfang im Aufsichtsrat der Eigentümerin GESIBA können sich interessierte Bewohner:innen einbringen und Bedarfe äußern.

**Anbindung und Mobilität**

Eine weitere zentrale Feststellung in allen vier Siedlungen besteht darin, dass sich der **Verzicht auf einen eigenen Pkw**, aufgrund der fußläufigen Erreichbarkeit aller Nahversorgungs-, sozialer und weiterer Einrichtungen, als sehr unproblematisch darstellt. In allen Untersuchungsräumen stimmten der Aussage „Hier kann man gut ohne Auto leben“ zwischen 90 und 100% der befragten Bewohner:innen zu. Trotzdem besitzen weiterhin **viele Bewohner:innen ein Auto** und es fahren nur **sehr wenige Fahrrad** – in Gorbitz geben etwa

75% der Befragten an, selten oder nie das Fahrrad zu nutzen (s. Abb. 102). In Chorweiler sind es ca. 50%. Ein Grund für diese Unterschiede könnte z.B. in Gorbitz etwa die Topographie sein, die die Fahrradnutzung in Richtung Westen erschwert. In den Expert:innen-Interviews wurde zudem deutlich, dass auch kulturelle Gegebenheiten mit der geringen Fahrradnutzung zusammenhängen könnten, da z.B. bestimmte Religionen Frauen nicht erlauben (eigenständig) Fahrrad zu fahren oder es zu erlernen, oder auch Wissen darüber fehlt, wo man Fahrräder kaufen kann etc.

Entgegen des durchaus vorhandenen Potenzials zur regelmäßigen Nutzung des Fahrrads besteht also weiterhin eine gewisse **Abhängigkeit vom privaten Pkw**. Um diese Diskrepanz abzubauen sind neben städtebaulichen Maßnahmen

auch soziale und kulturelle Angebote wie z.B. Trainings oder Austauschformate nötig. In Bezug auf die überwiegend sehr gute ÖPNV-Anbindung in den untersuchten Quartieren besteht hingegen ein insgesamt geringer Zusammenhang mit der Wohnzufriedenheit. In Blöcken, in denen Teilbereiche (leicht) unterversorgt sind, besteht eine leicht geringere Zufriedenheit als in anderen; dies zeigt sich etwa in Gorbitz in den Blöcken 1 und 6.

net sich ab, dass hier ein **Bedarf langfristig bezahlbarer Nahverkehrsangebote** besteht. Für einige Nutzergruppen, darunter auch mögliche neue Bewohner:innen, könnten etwa auch Sharing-Dienste attraktiv sein; in der Befragung wurde deutlich, dass nur sehr wenige Personen **Car- oder Bikesharing** nutzen, unter anderem auch weil kein entsprechendes Angebot oder auch Wissenslücken in Bezug auf Angebot und Nutzung bestehen.

Zudem lässt sich feststellen, dass der **Anteil der Verkehrsfläche einen Einfluss auf die Wohnzufriedenheit** hat: Auf Blockebene lässt sich dabei ein geringer negativer Zusammenhang erkennen – insbesondere in Chorweiler, Block 3, Mettenhof, Block 5 und Gorbitz, Block 7. Auf Quartiersebene ist darüber hinaus ein starker Zusammenhang ablesbar: Im Wohnpark Alterlaa, der die deutlich höchste Zufriedenheit aufweist, ist der Anteil der Verkehrsflächen mit Abstand am geringsten. Oberirdische Straßen und Stellplätze befinden sich hier lediglich außerhalb der Wohnblöcke, die ansonsten komplett verkehrsfrei sind. In den übrigen Quartieren besteht insgesamt ein hoher Flächenverbrauch, insbesondere für den ruhenden Verkehr. Die Durchschnittswerte der **Verkehrsflächen** in Chorweiler, Gorbitz und Mettenhof bewegen sich zwischen ca. 10 und 14% an der gesamten Freifläche (s. Abb. 103). Hier besteht ein gewisses Potenzial zur verträglichen Nachverdichtung, da die Flächen bereits versiegelt sind und somit keine weitere Freifläche in Anspruch genommen werden müsste (s. Kap. 7.2).

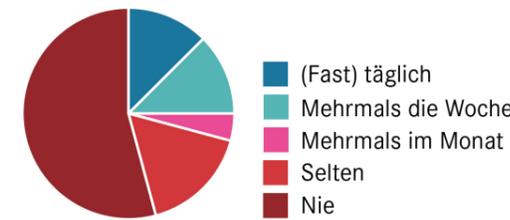


Abb. 102: „Wie oft nutzen Sie das Fahrrad?“ (Gorbitz)

Das bestehende **ÖPNV-Angebot** wird insgesamt von den Bewohner:innen sehr geschätzt und gilt als wichtiges Transportmittel, insbesondere auch mit Blick auf die Entfernung der Quartiere von den Innenstädten. In Gorbitz geben 83% der befragten Bewohner:innen ab, die Straßenbahn (fast) täglich, mehrmals die Woche oder mehrmals im Monat zu nutzen. Allerdings werden die steigenden Preise für viele mehr und mehr zum Problem; die öffentlichen Verkehrsmittel sind für viele Bewohner:innen, darunter nicht zuletzt auch die im Quartier lebenden Jugendlichen, die einzige Möglichkeit, ins Stadtzentrum fahren und dort unter anderem auch kulturelle Angebote wahrnehmen zu können. Es zeich-

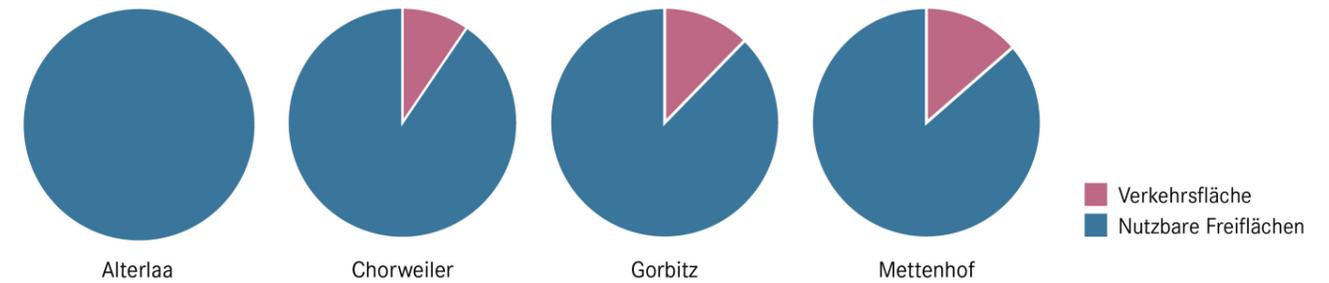


Abb. 103: Anteile der Verkehrsflächen und anderweitig nutzbaren Freiflächen



Abb. 101: Üppig bepflanzte Balkone und Grünräume im Wohnpark Alterlaa



### Nachhaltigkeit

Generell bestehen in den Großwohnsiedlungen große Potenziale zur **Integration nachhaltiger Energieerzeugung, -effizienz und Themen der Klimaanpassung** insgesamt (s. Kap. 2.2). In Gorbitz kommt dem Thema aktuell auch aufgrund des Forschungsprojektes „HeatResilientCity“ eine besondere Bedeutung zu. Die Befragungen und Interviews haben insgesamt gezeigt, dass sich insbesondere bei den Themenfeldern Wärmedämmung und Kühlung, sowie Regenwasserspeicherung und -nutzung große Bedarfe und Potenziale ergeben. Des Weiteren wurden in den Befragungen häufig Vorschläge zu Maßnahmen wie Begrünungen von Fassaden und Dächern, PV-Anlagen, sowie der Entsiegelung von Plätzen genannt, sodass davon ausgegangen werden kann, dass hier die Akzeptanz insgesamt hoch ist. Darüber hinaus wurde deutlich, dass vor allem auch jüngere Mieter:innen und Wohnungssuchende immer stärker Wohnraum mit nachhaltigen Energie- und Heizsystemen nachfragen; hier bietet sich durchaus ein interessanter Ansatzpunkt, wenn es darum geht, die Großwohnsiedlungen für neue Nutzergruppen attraktiv zu machen.

### Weitere Einflussfaktoren

Des Weiteren konnten weitere Einflussfaktoren von Wohnzufriedenheit und Quartiersimage festgestellt werden: **die Lage der Wohnung bzw. des Blocks im Quartier, die räumliche Überlagerung der genannten Merkmale, sowie die Durchführung von Aufwertungsmaßnahmen.**

Mit Blick auf die **Lage des Wohnblocks** innerhalb des Quartiers konnten folgende differenzierte Zusammenhänge identifiziert werden: Zum Einen besteht in Randlagen häufig eine

höhere Zufriedenheit als in den Zentren; dies könnte, laut Aussage der Befragten, damit zusammenhängen, dass diese Lagen insgesamt ruhiger sind, da eine geringere Passant:innenfrequenz und Verkehrsbelastung vorliegen. Als beispielhaft dafür gelten etwa Mettenhof, Block 1 und Chorweiler, Block 4. In Letzterem unterstrichen einige der Befragten die Zugehörigkeit zu „Seeberg“, im Gegensatz zu „Chorweiler“. Auch in anderen Siedlungen äußerten viele der befragten Bewohner:innen, dass das Wohnen in Randlagen dazu führe, dass sie sich weniger mit dem Viertel – und damit auch mit seinem häufig negativen Image – identifizieren. Zum Anderen lässt sich in einigen Blöcken, die etwas außerhalb liegen und darüber hinaus durch eine gewisse Barriere- bzw. Zäsurwirkung vom Rest des Quartiers abgeschnitten werden, eine etwas geringe Zufriedenheit feststellen. Dies ist insbesondere in Gorbitz, Block 1, der Fall, der durch die Coventrystraße vom Rest der Siedlung abgetrennt wird.

Darüber hinaus besteht häufig in solchen Blöcken eine geringere Wohnzufriedenheit, in denen sich die genannten **negativ wahrgenommenen Merkmale räumlich überlagern**. Dies ist insbesondere in den Quartierszentren der Fall. Hier kommen Merkmale zusammen wie etwa eine auffallend hohe Dichte, ein hoher Anteil an Verkehrsflächen oder ein geringer Anteil an Grünflächen. Dazu gehören die Blöcke 3 und 5 in Mettenhof sowie Block 3 in Chorweiler, die diese Merkmale sowie eine vergleichsweise geringe Wohnzufriedenheit aufweisen. Sabine Kabisch (2020) geht etwa auch davon aus, dass es in Großwohnsiedlungen häufig auch solche einzelnen Teilbereiche („Problem-inseln“) sind, deren negatives Bild auf die gesamte Anlage ausstrahlen und deren Image insgesamt beeinträchtigen kann (vgl. ebd.: 5).

Demgegenüber konnte eine **auffallend starke Wirkung von Aufwertungsmaßnahmen**, sowohl auf die Wohnzufriedenheit als auch das Quartiersimage festgestellt werden; diese kann sich, wie eingangs beschrieben, auf Sanierungs- und Aufwertungsarbeiten an Wohnung, Gebäude und Freiraum beziehen. Hier äußert eine deutliche Mehrheit der Befragten, dass die Durchführung solcher Maßnahmen eine große Wirkung auf ihre Zufriedenheit habe. Das Image der Siedlungen verbessert sich nachweislich ebenfalls durch Maßnahmen zum Erscheinungsbild von Gebäuden (s. Abb. 104) und Freiräumen wie etwa zentralen Plätzen, an denen sich Außenstehende häufig aufhalten.

Diese letzte Erkenntnis ist insofern für die vorliegende Studie von zentraler Bedeutung, als dass sie verdeutlicht, dass durchaus **mit investiven Maßnahmen an den richtigen Stellen, also durch Beeinflussung der physischen und funktionalen Merkmale der Siedlungen, eine Verbesserung der Wohnzufriedenheit und des Quartiersimages möglich ist**. Die entsprechenden Faktoren dazu sowie zu einer insgesamt nachhaltigen Transformation der Siedlungen, die den bedeutenden Herausforderungen der Stadtentwicklung begegnet, werden im nächsten Kapitel vertiefend erläutert und anhand konkreter Handlungsempfehlungen und Leitlinien dargelegt.



Abb. 104: Umgestaltetes Wohngebäude in Gorbitz

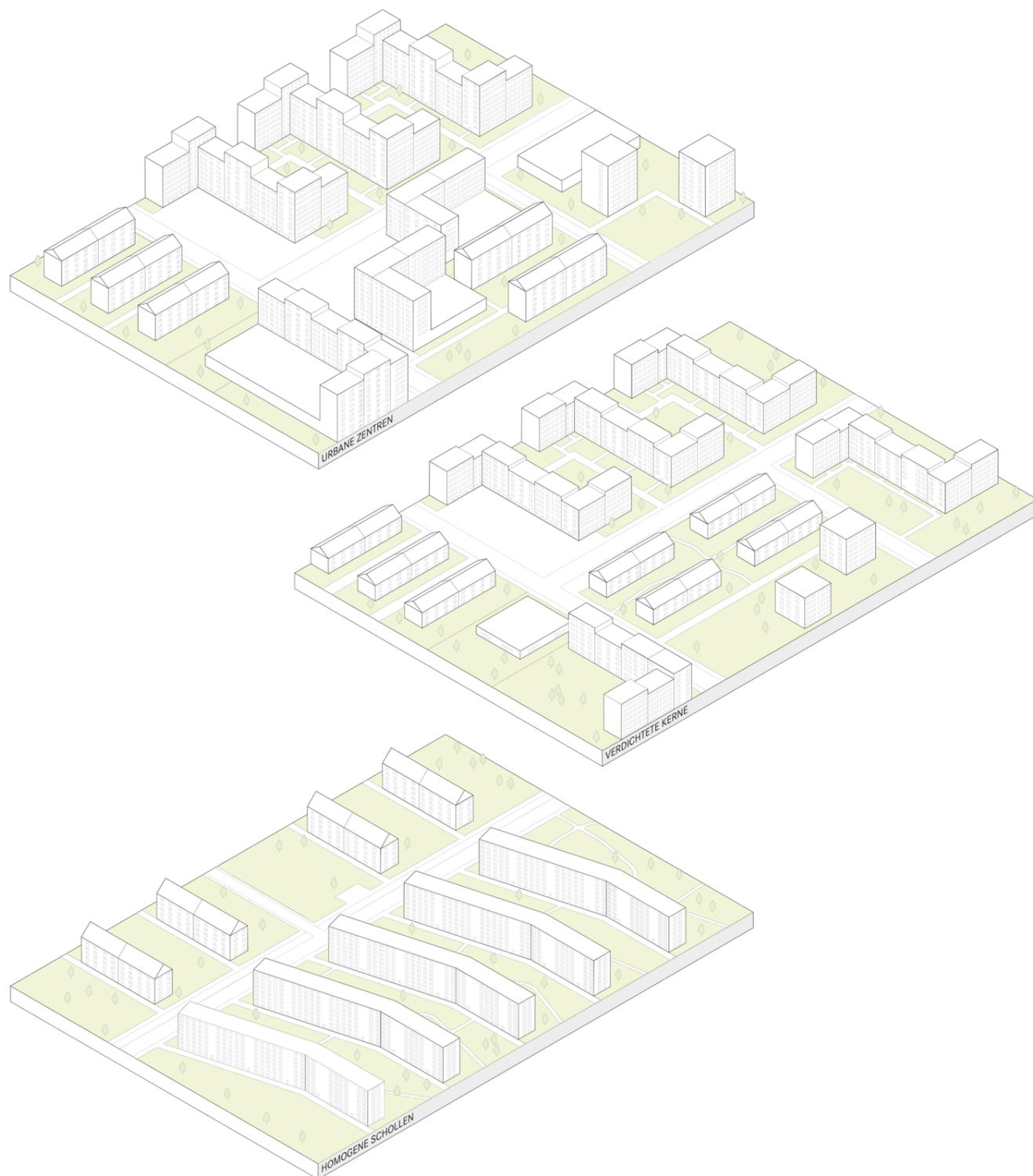


Abb. 105: Blocktypen I

## 6.2 TYPOLOGISIERUNG VON BLÖCKEN

In Kapitel 6.1 konnten verallgemeinerbare **Zusammenhänge zwischen physischen und funktionalen Merkmalen mit der Wohnzufriedenheit** festgestellt werden. Um sowohl die physischen Merkmale der gebauten und natürlichen Strukturen in den Großwohnsiedlungen als auch die funktionalen Merkmale systematisieren zu können, werden auf der Basis dieser Merkmale **strukturelle Typen auf Blockebene kategorisiert**. Die Unterscheidung dieser Blocktypen erfolgt dabei insbesondere nach den folgenden Gesichtspunkten:

- **Lage** im Quartierszentrum oder an den Rändern
- hohe, mittlere oder geringe **bauliche Dichte**
- **Nutzungsmischung** bzw. überwiegende Funktion: Wohnen, Versorgung, soziale Funktionen, Naherholung etc.
- hoher, mittlerer oder geringer **Grün- bzw. Vegetationsanteil**
- hoher, mittlerer oder geringer **Verkehrsflächenanteil**
- gute oder ausbaufähige **ÖPNV-Anbindung**.

Auf Grundlage dieser Charakteristika werden die folgenden sechs Blocktypen identifiziert<sup>1</sup>:

<sup>1</sup> Diese Typologisierung ist eine verallgemeinernde und zusammenfassende Darstellung. Sie dient der möglichen Abgrenzung verschiedener Teilbereiche innerhalb der Großwohnsiedlungen und soll deren umfassende Beschreibung sowie die Ableitung von Handlungsempfehlungen erleichtern. Es kann aber auch, insbesondere in Quartieren, die im Rahmen dieser Studie nicht untersucht worden sind, auch weitere Blocktypen geben, die sich nicht vollständig mit dieser Systematik abbilden lassen. Dies kann insbesondere mit Blick auf bereits durchgeführte Maßnahmen oder regionale Besonderheiten der Fall sein.

**1. Urbane Zentren:** Dichte bis sehr dichte zentrale Bereiche der Quartiere (GFZ zwischen 0,8 und über 2,0), die überwiegend Versorgungsfunktionen übernehmen (Einkaufszentren, Dienstleistungen etc.; teils auch Verwaltungsfunktionen für Stadtteil oder Gesamtstadt). Der Grünanteil ist überwiegend sehr gering, der Verkehrsflächenanteil wiederum hoch. Aufgrund der zentralen Lage besteht in der Regel eine sehr gute ÖPNV-Anbindung – häufig überlagern sich mehrere Verkehrsträger. Dieser Blocktypus findet sich in Chorweiler und Mettenhof (s. Abb. 107). In ähnlicher Form bestehen funktional integrierte Versorgungsbereiche ohne Wohnnutzung in Gorbitz<sup>2</sup>.

**2. Verdichtete Kerne:** Zentral gelegene und dichte Bereiche der Quartiere (GFZ zwischen 0,8 und über 2,0), die überwiegend dem Wohnen dienen und darüber hinaus soziale Funktionen übernehmen (Kitas, Schulen etc.). Der Grünanteil ist eher gering, der Verkehrsflächenanteil relativ hoch. Meist besteht eine sehr gute ÖPNV-Anbindung. Die Verdichteten Kerne finden sich vor allem in Alterlaa und Mettenhof wieder.

<sup>2</sup> Die Entwicklung dieser Bereiche gilt dabei als in DDR-Siedlungen historisch gewachsenes Phänomen: Anders als in Westdeutschland wurden Versorgungsfunktionen i.d.R. mit anderen als Wohnnutzungen verknüpft (z.B. Sport- oder Freizeiteinrichtungen), da sich Wohnungen effizienter über die WBS-Typen abbilden ließen. Gegenüber westdeutschen Strategien der Stadtentwicklung wurden diese Bereiche meist im direkten Quartierszusammenhang entwickelt, anstatt an den Stadträndern.

- 3. Homogene Schollen:** Blöcke mit mittlerer bis hoher Dichte (GFZ zwischen 0,4 und 2,0), die überwiegend dem Wohnen dienen und ansonsten wenig ergänzende (soziale und gewerbliche) Funktionen aufnehmen; in Quartieren, die viele Blöcke dieses Typus aufweisen, sind Nichtwohnnutzungen wie Schulen oder Einkaufszentren meist in von den eigentlichen Wohnblöcken abgetrennten Zwischenräumen untergebracht. Es besteht ein mittlerer bis hoher Grünanteil, wobei überwiegend unprogrammierte Freiräume vorhanden sind, die als Abstandsgrün dienen. Der Verkehrsflächenanteil ist mittel bis hoch. Die Homogene Scholle gilt insbesondere im Quartier Gorbitz als zentraler Bestandteil; insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass dieser Typus aufgrund der weiten Verbreitung der Plattenbauweise insbesondere in ostdeutschen Bundesländern, in den entsprechenden Regionen eine große Rolle spielt.
- 4. Gemischte Scharniere:** Baulich sehr heterogene Bereiche mit verschiedenen Strukturtypen, die sich im Übergang zwischen Zentren und Rändern befinden, meist mit mittlerer Dichte (GFZ zwischen 0,4 und 0,8). Überwiegend liegt Wohnnutzung vor, teilweise auch Nahversorgung und soziale Funktionen. Es besteht ein vergleichsweise hoher Grünanteil, meist als Abstandsgrün, und mittlerer Verkehrsflächenanteil. Die ÖPNV-Anbindung ist meist gut mit ggf. leicht unterversorgten Rändern. Die Gemischten Scharniere kommen in Chorweiler, Gorbitz und Mettenhof vor.
- 5. Aufgelockerte Ränder:** Randbereiche der Quartiere mit geringer Dichte (GFZ von ca. 0,4), meist als Einfamilienhausstrukturen, die überwiegend dem Wohnen dienen und soziale Funktionen übernehmen (Kitas, Schulen etc.). Oft sind diese Strukturen erst später im Zeitverlauf ergänzt worden. Es besteht ein vergleichsweise hoher Grün- und geringer Verkehrsflächenanteil. Die ÖPNV-Anbindung ist meist gut mit ggf. leicht unterversorgten Rändern. Die Quartiere Gorbitz und Mettenhof weisen diesen Blocktypus mehrfach auf.
- 6. Parkquartiere:** Sehr eigenständiger Blocktypus, der sich nur in wenigen Großwohnsiedlungen – unter den untersuchten Quartieren in Alterlaa – finden lässt. Er ist geprägt durch eine hohe bis sehr hohe bauliche Dichte (GFZ zwischen 0,8 und über 2,0) bei zugleich sehr hohem Grünanteil und dichtem Vegetationsbestand. Die Nutzungsmischung ist ebenfalls sehr hoch; neben einer großen Anzahl an Wohnungen sind fast alle Einrichtungen des täglichen und mittelfristigen Bedarfs vorhanden. Die diesem Typus zugrundeliegenden Ideen der Charta von Athen, die überwiegend nach dem Zweiten Weltkrieg realisiert wurden, umfassen insbesondere die Trennung von Verkehrswegen (vgl. Harlander 2006: 30); daher liegen Verkehrsflächen meist außerhalb dieser Blöcke, sodass sie im Inneren als verkehrsfreie Räume Fußgänger:innen und Radfahrenden vorbehalten bleiben. Die ÖPNV-Anbindung ist in der Regel sehr gut, wobei die große Anzahl an Wohnungen zu einer hohen Auslastung führen kann.

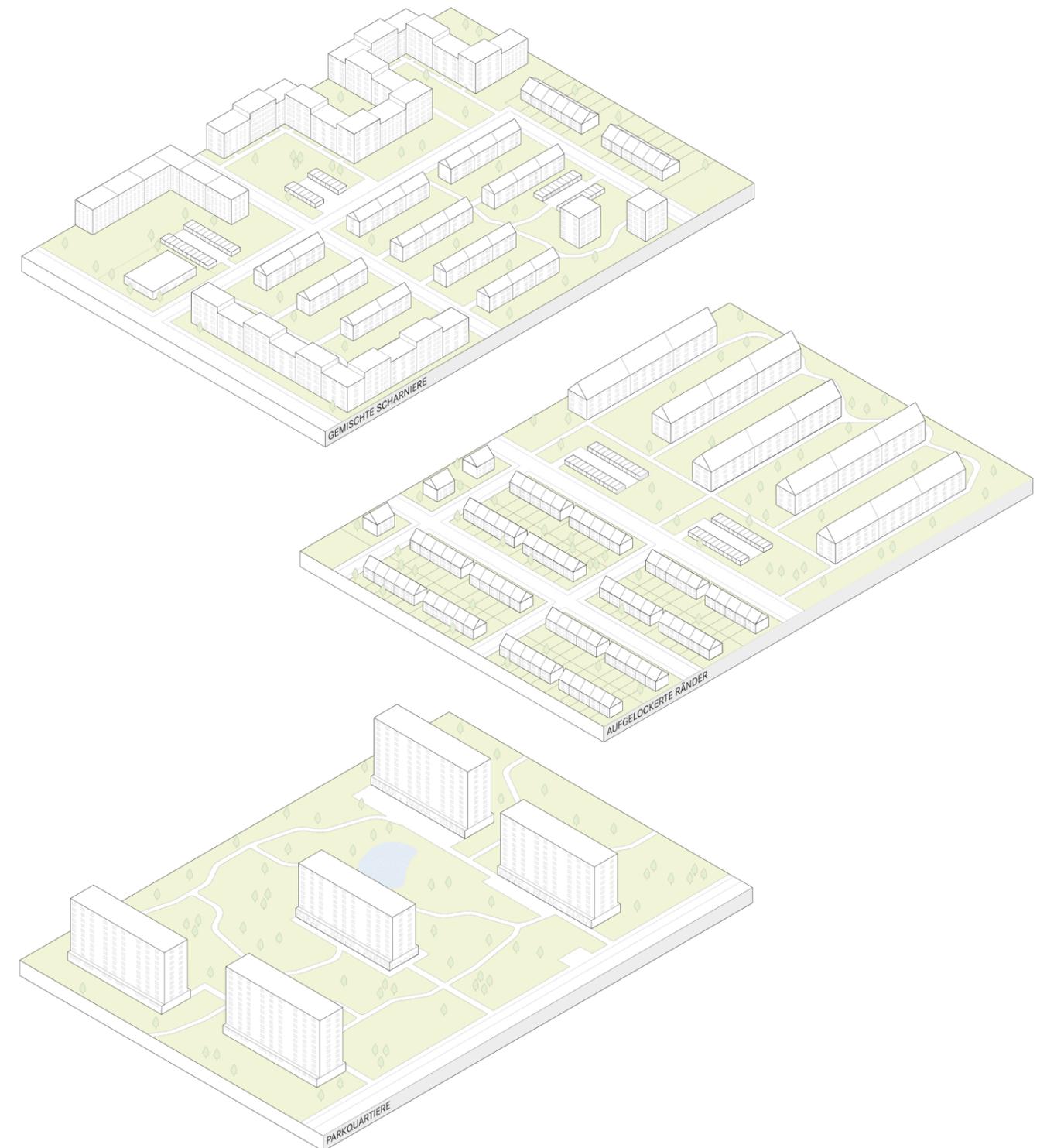


Abb. 106: Blocktypen II

Innerhalb der Blöcke herrschen meist jeweils ähnliche **städtebauliche Strukturtypen** vor:

In der Regel lassen sich **Kettenstrukturen** (z.B. Chorweiler, Block 1, 3 und 4), die teilweise verwinkelte und ineinander verschachtelte **Hofstrukturen** ausbilden (z.B. Chorweiler, Block 4), **Zeilen** (z.B. Mettenhof, Block 7 und Gorbitz, Block 4 und 7), **Solitäre** (z.B. Gorbitz, Block 9 und Mettenhof, Block 7), **Reihen** (z.B. Mettenhof,

Block 1 und 8), sowie **Einzel- und Doppelhausstrukturen** (z.B. Gorbitz, Block 3 und Mettenhof, Block 2) unterscheiden. Deren städtebaulichen Besonderheiten führen zu jeweils **unterschiedlichen Handlungspotenzialen und -restriktionen** (vgl. Reicher 2016). So weisen etwa Zeilenstrukturen, je nach Ausrichtung, besondere Vorteile in der energetischen Sanierung auf, sind jedoch wenig zur Nutzungsmischung geeignet. Die angrenzenden Freiräume („Abstandsgrün“) lassen sich aufgrund der Ausrichtung nur

schwer fassen. Solitäre wie etwa Hochhäuser stellen eine besonders ökonomische Antwort auf die Frage nach der Grundstücksausnutzung dar; Nichtwohnnutzungen lassen sich vor allem im Erdgeschoss unterbringen.

Die Typologisierung von Blöcken in den vier Untersuchungsquartieren Alterlaa, Chorweiler, Mettenhof und Gorbitz ist in Abbildung 103 dargestellt. Neben dieser Differenzierung anhand von strukturellen Faktoren lässt

sich über die Erhebung qualitativer Merkmale wie der Wohnzufriedenheit pro Block, Sanierungs-, Pflegezustand und Erscheinungsbild darüber hinaus auch das **Handlungserfordernis auf Blockebene** ableiten.

Auf Grundlage dessen sowie mit Blick auf die zuvor festgestellten Faktoren mit positivem Effekt auf Wohnzufriedenheit und Quartiersimage (s. Kap. 6.1) werden im folgenden Kapitel **Handlungsoptionen pro Blocktypus** aufgezeigt (s. Kap. 7.2).

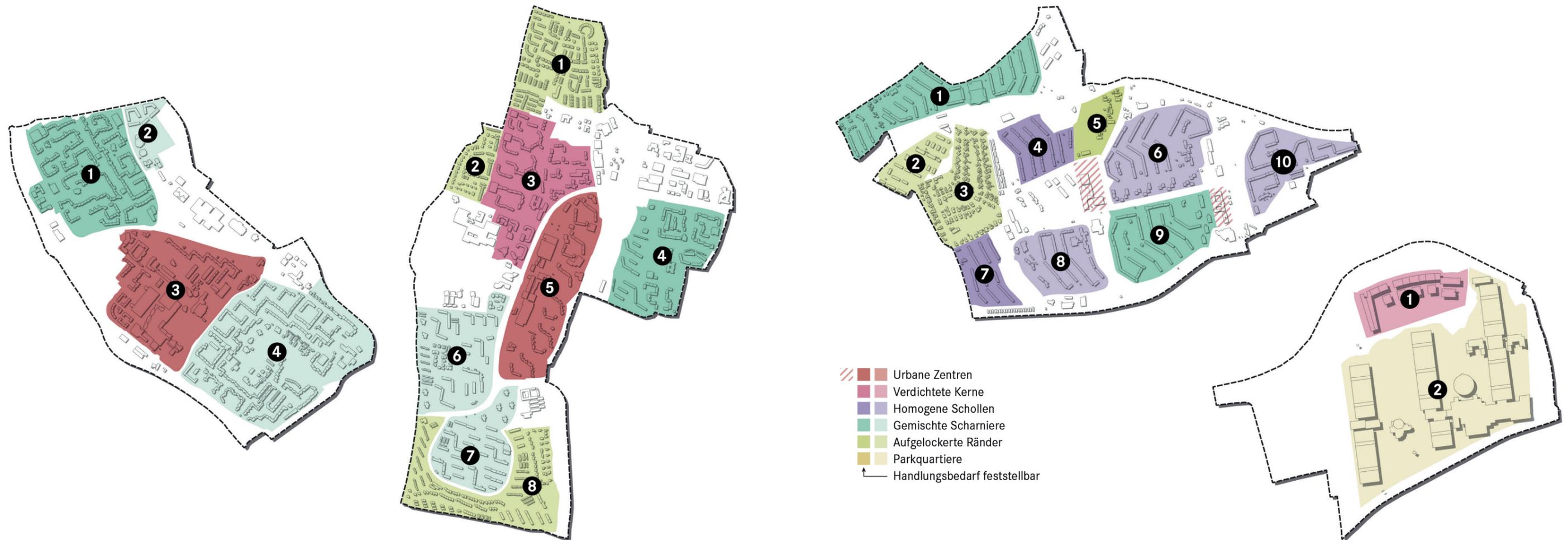


Abb. 107: Verortung der Blocktypen in den Untersuchungsquartieren

## FAKTOREN EINER

## QUALITATIVEN (WEITER-)

## ENTWICKLUNG VON

## GROSSWOHNSIEDLUNGEN

Im vorangegangenen Kapitel wurden die Ergebnisse aus der Überlagerung von physischen und funktionalen Merkmalen der Großwohnsiedlungen mit den subjektiven Wahrnehmungen dargestellt und daraus verallgemeinerbare Aussagen zum Zusammenhang zwischen städtebaulichen und freiräumlichen Faktoren mit Wohnzufriedenheit und Quartiersimage abgeleitet.

Darauf aufbauend werden nun Schlussfolgerungen mit Blick auf die **zweite Forschungsfrage** gezogen:

**Wie kann eine zukunftsfähige Weiterentwicklung bestehender und nachhaltige Entwicklung neuer Großwohnsiedlungen aussehen?**

Dazu werden zunächst **acht Thesen** zur qualitativen (Weiter-)Entwicklung von Großwohnsiedlungen formuliert, die insbesondere die gesellschaftlichen Potenziale der Siedlungen sowie die Anforderungen an eine nachhaltige Transformation aufzeigen. Daraufhin werden konkrete **Handlungsoptionen** für den Umgang mit dem Bestand (s. Kap. 7.2) sowie **städtebauliche Prinzipien** für künftige neue Großwohnsiedlungen dargestellt (s. Kap. 7.3).

### 7.1 ACHT THESEN ZUR QUALITATIVEN (WEITER-)ENTWICKLUNG VON GROSSWOHNSIEDLUNGEN

#### **1. Die Großwohnsiedlungen übernehmen wichtige Aufgaben für die Gesamtstadt.**

Vor allem durch die meist vergleichsweise hohe Anzahl an Sozialwohnungen und Belegungsrechten für die Kommune, garantieren die Großwohnsiedlungen **bezahlbaren Wohnraum** besonders für einkommens-

schwache Bürger:innen. Zudem federt die insgesamt hohe Anzahl an Wohnungen auf engem Raum den **Wohnungsdruck in der Gesamtstadt** und insbesondere dem Stadtzentrum ab. Die Zentren der Siedlungen erfüllen als **Nahversorgungsstandorte** wichtige quartiersübergreifende Funktionen. Allerdings entwickeln sich die weiterhin **wachsende Wohnraumnachfrage** in Städten sowie das **Auslaufen der Sozialbindung** mehr und mehr zur Herausforderung.

Als „Ankommensorte“ mit Ressourcen wie bestehenden kulturellen Netzwerken und Unterstützungsangeboten erfüllen die Großwohnsiedlungen eine wichtige Integrationsleistung für neu hinzuziehende Bürger:innen und insbesondere Migrant:innen und Geflüchtete.

Aufgrund ihrer Lage am Stadtrand und der daher meist ländlichen Umgebung leisten die Großwohnsiedlungen außerdem einen Beitrag zur **Frischluftversorgung** der Innenstädte.

#### **2. Großwohnsiedlungen bieten wichtige Potenziale mit Blick auf nachhaltige Stadtentwicklung.**

Die hohe Verdichtung der Großwohnsiedlungen ermöglicht im Vergleich zu lockeren und zersiedelten Baugebietstypen eine relativ **geringe Flächenversiegelung**, was zu einem schonenden Umgang mit der Ressource Fläche beiträgt. Dadurch können gleichzeitig großzügige Grünflächen bereitgestellt werden, die der **Aufheizung vorbeugen** und **versickerungsfähig** sind.

Durch die hohe Anzahl an Wohnungen und insbesondere weitere Funktionen auf engem Raum können **kurze Wege** ermöglicht und somit ein Verzicht auf Mobilität sowie die Nutzung nachhaltiger Verkehrsmittel unterstützt werden.

Ein großes Potenzial besteht darüber hinaus in der **großen Menge verfügbarer Wand- und Dachflächen**, letztere außerdem in der Regel als Flachdächer ausgestaltet, die künftig zur Begrünung sowie zur Ausstattung mit Photovoltaikanlagen dienen und somit einen Beitrag zur **energieeffizienten Quartiersentwicklung** leisten können.

### **3. Große Wohnungsunternehmen tragen soziale Verantwortung.**

**Wohnen ist ein Grundbedürfnis** und viele Menschen sind auf bezahlbare Mieten angewiesen. Auch bezahlbare Wohnungen sollten bestimmte Grundstandards erfüllen und ein würdevolles Wohnen ermöglichen. Große Wohnungsunternehmen wie Vonovia sind im Besitz eines enormen Anteils des Wohnungsangebots in Deutschland; sie arbeiten gewinnorientiert und sind an lukrativen Investitionen interessiert. Zugleich tragen sie eine **Verantwortung für die Wohnqualität und das Erscheinungsbild von Siedlungen**. Bleiben Investitionen aus, rutschen Wohnquartiere in eine **Abwärtsspirale**, die eine **Stigmatisierung** der Bewohnerschaft nach sich ziehen, unter denen viele langfristig, etwa in Bildung und Jobsuche, leiden. Zudem sind etwa kleine Ein-Zimmer-Wohnungen zwar generell lukrativ, bilden aber kaum die Nachfrage in Großwohnsiedlungen ab und können sich darüber hinaus, durch die hohe Konzentration von Menschen in sozial schwierigen Situationen, zu Problemherden entwickeln.

**Sanierungen und Aufwertungen** müssen regelmäßig vorgenommen werden, um langfristig Wohnqualitäten und -standards für alle Nachfragegruppen zu gewährleisten. Diese sind darüber hinaus **sozialverträglich** zu gestalten, um starke Mietsteigerungen und Verdrängungsprozesse zu verhindern. Sowohl die eigenen finanziellen

Rücklagen als auch Fördermittel können dabei eine Rolle spielen. Bei der Auswahl von Maßnahmen ist eine **Priorisierung** zwischen kurzfristigen Sanierungen und weniger dringenden Modernisierungen vorzunehmen; die **Bewohnerschaft** sollte zudem in die **Maßnahmenentscheidung einbezogen** werden.

Die Wohnungsunternehmen können darüber hinaus nicht als nur Vermieter:innen sondern auch als **Sprachrohr für die Menschen im Stadtteil** aktiv sein: In Gremien wie etwa Ortsbeiräten kommen meist nur die „üblichen Verdächtigen“ – sozial und kulturell privilegierte Gruppen – zu Wort. Die Mieter:innen der großen Wohnungsunternehmen verfügen häufig nicht über die Kompetenzen, sich an den Beteiligungsprozessen zu beteiligen. Unternehmen wie Vonovia, die einen engen Kontakt zu ihrer Mieterschaft haben, können durch intensiven Austausch eine Verbesserung der Teilhabe erwirken.

### **4. Es lohnt sich in die Bestände zu investieren.**

Trotz des hohen Wohnungsdrucks, insbesondere in Städten, besteht eine reale **Konkurrenz auf dem Wohnungsmarkt**. Genossenschaften und andere Vermieter:innen bieten Qualitäten teils zum gleichen Preis an wie große Wohnungsunternehmen. Zudem ist bei der Wohnstandortwahl potenzieller Mieter:innen die **Warmmiete**, nicht die Kaltmiete, relevant; für bestimmte Mieter:innengruppen spielen außerdem **Maßnahmen zur Nachhaltigkeit** eine immer größere Rolle bei der Entscheidung für eine Wohnung. Investitionen in Dämmung, effiziente Heiz- und Energiesysteme lohnen sich daher mit Blick auf längerfristig geringe Nebenkosten und steigern die Attraktivität von Immobilien. Sind Wohnungen künftig im Vergleich zum Standard qualitativ und

energetisch nicht ansprechend genug, wird es **Leerstände** geben, die je nach lokalem Kontext, bedeutsam sein können.

Um zu verhindern, dass einige der Großwohnsiedlungen weiter in eine **Abwärtsspirale** aus sinkender Wohnzufriedenheit, Wegzügen, Stigmatisierung und Imageproblemen rutschen, ist schnelles Handeln erforderlich: Wenn jetzt nichts passiert, sind einige der Siedlungen in Zukunft abgeschrieben. Im Gegenzug sind nach Aufwertungsmaßnahmen bedeutsame **Wirkungen auf das Image und die Wohnzufriedenheit** in den Siedlungen zu verzeichnen. Vonovia kann mit gezielten Maßnahmen dazu beitragen, „**Vorreiter-Siedlungen**“ zu entwickeln und damit aufzeigen, welches Potenzial in den Großwohnsiedlungen steckt.

### **5. Zukunftsfähige Großwohnsiedlungen sind sozial und funktional gemischt.**

Die Bezahlbarkeit von Wohnungen in den Großwohnsiedlungen, insbesondere für Haushalte mit geringen Einkommen, sind für die Gesamtstadt von hoher Bedeutung. Ist die soziale Spannweite aber zu einseitig, kommt es zu Konflikten. Es gilt daher, die **soziale Mischung** voranzutreiben und explizit auch Angebote für Besserverdienende und Menschen mit **kulturellem Kapital** in die Stadtteile zu ziehen – ohne eine Spirale der Verdrängung auszulösen. Diese Gruppen tendieren zudem dazu, sich in besonderer Weise im Quartier zu engagieren und können dazu beitragen, Projekte für Lebensqualität und Austausch anzustoßen.

Zudem steht in den kommenden Jahren und Jahrzehnten in vielen der Großwohnsiedlungen ein **Generationswechsel** an: Die alteingesessene Bewohnerschaft wird kleiner, teils werden Eigentumswohnungen und Reihenhäuser an den Quartiersrändern frei.

Diese für neue Nachfrager:innen attraktiv zu machen und Eigentumsbildung für vielfältige Gruppen – Migrant:innen, junge Familien etc. – zu ermöglichen, ist ein möglicher Ansatzpunkt für soziale Mischung und Integration.

Um langfristig, und darüber hinaus auch für potenzielle neue Bewohner:innengruppen, attraktiv zu sein, brauchen die Großwohnsiedlungen zudem **neue Funktionen**. Dabei sind Arbeitsplätze, soziale Infrastrukturen und Nahversorgung ebenso relevant wie kulturelle, gemeinschaftliche und weitere Freizeitangebote.

### **6. Maßnahmen zur Weiterentwicklung der Stadtteile funktionieren nur, wenn sie an ihren spezifischen Potenzialen und Restriktionen ausgerichtet werden.**

Die Großwohnsiedlungen sind baulich heterogen. Dadurch ergeben sich **lokal teils sehr unterschiedliche Potenziale und Restriktionen**; so sind etwa einige Baustrukturen, wie etwa der Plattenbautyp WBS 70, im Nachhinein besonders schwierig barrierefrei oder Nutzungsgemischt umzugestalten. Zudem besitzen alle Siedlungen einen **eigenen Charakter und besondere Qualitäten**, die von den Bewohner:innen geschätzt werden. Neue Nutzungsangebote müssen darauf reagieren sowie **bedarfs- und zielgruppengerecht** ausgerichtet sein. Dazu gehören unter anderem die Beibehaltung ruhiger Zonen innerhalb der Siedlungen, bezahlbare bzw. kostenlose gastronomische und Freizeitangebote sowie auch senior:innengerechte Kontaktmöglichkeiten zur Hausverwaltung.

Darüber hinaus bringen die Bewohner:innen **besondere Kenntnisse** mit in die Siedlung, die sich bei der Entwicklung neuer Angebote nutzen lassen: Wissen über interkulturelle Küche, besondere Pflanzenarten und Gartenarbeit lassen sich in neue gemein-



schaftliche Projekte integrieren, von denen die gesamte Bewohnerschaft des Quartiers profitieren kann.

**7. Nachverdichtungen in den Großwohnsiedlungen können nur auf Akzeptanz stoßen, wenn sie Mehrwerte für die bestehende Bewohnerschaft mit sich bringen.**

Als **umstrittenes Thema** in Großwohnsiedlungen wird die **Nachverdichtung**, und insbesondere die Schaffung neuen Wohnraums, gesehen. Die bestehenden Bewohner:innen lehnen oftmals eine weitere Steigerung der Anzahl an Haushalten im Quartier ab, da sie eine Zunahme der Verkehrsbelastung sowie einen **Verlust von Freiräumen** fürchten. Letztere tragen häufig zum besonderen Charme der Siedlungen bei; zudem sind Versiegelungen von Grünflächen aus ökologischen Gründen zu vermeiden. Demgegenüber sind **Aufstockungen**, etwa auf Supermärkten und niedrigeren Wohngebäuden, oder die Nutzung bereits versiegelter Flächen, z.B. Parkplätze und Flächen untergenutzter Parkhäuser, dazu geeignet, eine behutsame und passgenaue Nachverdichtung unter **Beibehaltung bestehender Qualitäten** voranzutreiben.

Für Wohnungsunternehmen gelten diese Maßnahmen als **wirtschaftlich besonders attraktiv**, da die Nutzung der Bestände intensiviert werden kann. Unter der Auflage der Investition in den Immobilienbestand können darüber hinaus neue qualitativ hochwertige Angebote ergänzt werden. Die Nachverdichtungen und Aufstockungen sollten außerdem dazu genutzt werden, verschiedene **Wohn- und Eigentumsformen miteinander zu kombinieren** und dadurch ein stärker **differenziertes Wohnangebot** zu schaffen (z.B. Maisonette-

Wohnungen in unteren und Geschosswohnungen in oberen Stockwerken). Daneben gilt es auch **mischgenutzte Strukturen und Qualitäten für alle** – Bestands- und neue Mieter:innengruppen – zu schaffen: soziale Einrichtungen, Arbeitsplätze, Freiräume... Eine Einbeziehung der künftigen Nutzer:innen in die Gestaltung der Angebote sollte dabei systematisch stattfinden. Dadurch wird die Gelegenheit genutzt, Lücken in der Angebotslandschaft zu schließen und **Akzeptanz für die Nachverdichtungsmaßnahmen** zu schaffen.

**8. Eine sinnvolle Verbindung von Privatsphäre und Gemeinschaft ist die Basis für ein funktionierendes Zusammenleben auf engem Raum.**

Die COVID-19-Pandemie hat gezeigt, wie problematisch ein Zusammenleben auf engem Raum und ohne ausreichendes Freiraumangebot ist. In den Bestandssiedlungen und bei der Konzeption neuer Quartiere gilt es künftig daher, eine ausreichende **Grünraumversorgung für alle** zu sichern.

Für eine funktionierende Einwohnerdichte braucht es Freiräume, Abstände und zugleich **Möglichkeiten zum Rückzug sowie zum Austausch**. Treffpunkte, formeller wie informeller Natur – z.B. in Form von gemeinsamen Infrastrukturen, Gemeinschafts- und Vereinsräumen sowie Begegnungszonen im Hausflur, in Treppenhäusern etc. – sind bewusst einzuplanen und attraktiv zu gestalten, um den Aufenthalt und damit die Begegnung in diesen Räumen zu unterstützen. Gut durchdachte bauliche Lösungen bei Sichtschutz, Lärmschutz und Abständen sind für ein **gelungenes Zusammenleben einer hohen Anzahl von Haushalten auf engem Raum** essenziell.

Abb. 108: Links: Weißer Riese in Mettenhof

## 7.2 HANDLUNGSOPTIONEN IM BESTAND

Entsprechend ihrer Charakteristika übernehmen die Blocktypen jeweils unterschiedliche **Aufgaben für das Gesamtquartier**, die es zu unterstützen und zu stärken gilt. Je nach Blocktypus lassen sich dazu **übergeordnete Strategien** formulieren, die als Rahmen für die konkreten Handlungs- und Maßnahmenoptionen dienen:

- 1. Urbane Zentren:** Die urbanen Zentren sind durch hohe bis sehr hohe Dichte und Versiegelung gekennzeichnet. Es sollte daher möglichst keine Neuinanspruchnahme von Freiflächen stattfinden, wohl aber sind Aufstockungspotenziale zu prüfen (insbesondere auf ein- bis zweigeschossigen Gewerbebauten im Quartierszentrum). Aufgrund der starken Versiegelung sind Gestaltungsdefizite der Freiräume sowie Belastungen durch Hitzeinseleffekte abzumildern, etwa durch Erhöhung des Grünanteils und Verringerung sowie Entsiegelung von Verkehrsflächen. Die soziale Zusammensetzung der urbanen Zentren ist oft sehr homogen; eine hohe Konzentration sozio-ökonomisch schwacher Haushalte, insbesondere in Hochhäusern, birgt ein großes Konfliktpotenzial. Eine Verbesserung der sozialen Mischung durch Ansiedlung neuer Bewohner:innengruppen ist daher erstrebenswert. Zudem besteht meist eine hohe Nutzungsmischung bei zugleich starker Konzentration kommerzieller Nutzungen. Eine kleinteilige Nutzungsmischung sollte daher gefördert und insbesondere auch nicht-kommerzielle, gemeinschaftliche Nutzungen etabliert werden.
- 2. Verdichtete Kerne:** In den verdichteten Kernbereichen der Quartiere sollte aufgrund der bereits hohen Dichte und Versiege-

lung ebenfalls keine Nachverdichtung auf Freiflächen stattfinden; Aufstockungen weniger hoher Gebäude können hingegen sinnvoll sein. Eine Erhöhung des Grünanteils sowie Verringerung und Entsiegelung von Verkehrsflächen können dazu beitragen, insbesondere die Wohnqualität in den Blöcken zu verbessern. Durch Ansiedlung neuer Bewohner:innengruppen sollte die soziale Mischung gestärkt werden. Vorhandene soziale und gemeinschaftliche Funktionen sind zu unterstützen und wo möglich zu ergänzen.

- 3. Homogene Schollen:** Die homogenen Schollen können in Teilräumen Potenziale zur Aufstockung aufweisen. Auch punktuelle Nachverdichtungen können sinnvoll sein, etwa in Gebieten, die durch Zeilenbauten geprägt sind – dort insbesondere auch zur Qualifikation von Abstandsgrün durch eine bessere Fassung und Gliederung von Vor- und Rückseiten der Bauten. Eine gestalterische Qualifizierung von Freiflächen, die aufgrund der häufig beengten Wohnverhältnisse eine besondere Rolle spielen, kann dazu beitragen, die Wohn- und Lebensqualität zu verbessern. Gleiches gilt für eine Reduzierung des oft hohen Verkehrsflächenanteils; bauliche und gestalterische Maßnahmen können dazu sinnvoll sein. Eine Diversifizierung des

Wohnungsangebotes kann zur Ansiedlung neuer Bewohner:innengruppen und zur Stärkung der sozialen Mischung beitragen.

- 4. Gemischte Scharniere:** Die meist etwas weniger dichten und baulich heterogenen gemischten Scharniere können Potenziale zu Nachverdichtung und Aufstockung aufweisen, die entsprechend zu prüfen sind. Eine Ergänzung von gemeinschaftlichen Nutzungen kann dazu beitragen, die Wohnfunktionen zu stärken und den Austausch zwischen Bewohner:innen zu fördern. In Randlagen können vom ÖPNV leicht unterversorgte Bereiche bestehen; dort ist die Anbindung entsprechend zu sichern oder auszubauen. Darüber hinaus gilt es bestehende Barrierewirkungen von Verkehrsachsen abzumildern, etwa durch Etablierung oder gestalterische Verbesserung von Querungsmöglichkeiten.
- 5. Aufgelockerte Ränder:** In den aufgelockerten Randbereichen der Großwohnsiedlungen können ebenfalls Nachverdichtungs- und Aufstockungspotenziale

bestehen, die es im Sinne einer nachhaltigen Wohnraumversorgung zu nutzen gilt. Die Etablierung gemeinschaftlicher und sozialer Nutzungen kann dazu beitragen, die den Wohnzwecken dienenden Bereiche zu beleben und aufzuwerten. Eine ausreichende ÖPNV-Anbindung in den Teilbereichen ist zu sichern und ggf. auszubauen, um so der Abhängigkeit vom privaten Pkw an den Quartiersrändern vorzubeugen oder entgegenzuwirken.

- 6. Parkquartiere:** Die Parkquartiere weisen aufgrund ihres hohen Vegetations- und geringen Verkehrsflächenanteils häufig bereits eine hohe Wohnqualität auf, die es durch regelmäßige Pflege und Instandhaltung zu bewahren gilt. Nachverdichtungen innerhalb der Blöcke sind im Sinne der Beibehaltung dieser Qualitäten zu vermeiden. Bei baulichen Ergänzungen im Umfeld ist auf eine enge Verflechtung mit dem Bestand, etwa durch Integration in die Parkstrukturen zu achten. Punktuelle Nutzungsergänzungen wie etwa gastronomische und kulturelle Angebote können dazu beitragen, den Aufenthalt im Quartier zu attraktivieren, in

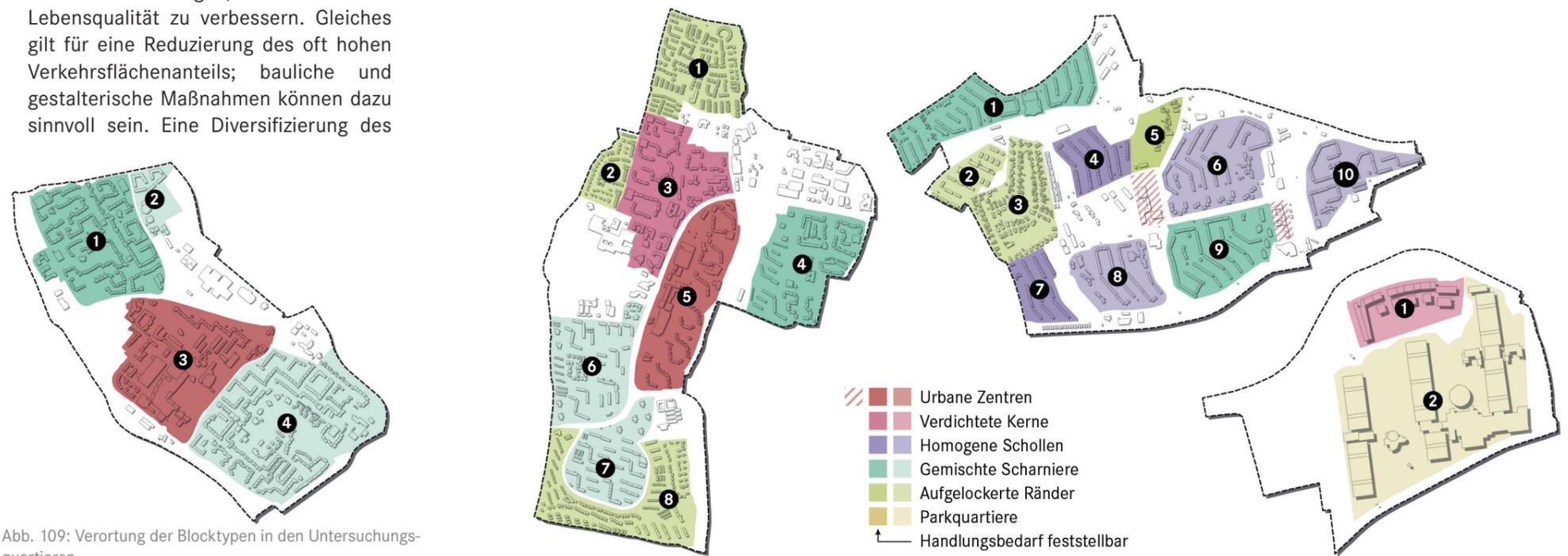


Abb. 109: Verortung der Blocktypen in den Untersuchungsquartieren

den Abendstunden für Belegung zu sorgen und auch jüngere Bewohner:innengruppen anzuziehen. Aufgrund der hohen baulichen Dichte der Quartiere kann es zu starken Hitzeentwicklungen, besonders in den oberen Geschossen kommen; Maßnahmen zu Dämmung und Isolierung können dazu angebracht sein.

In Anlehnung an diese übergeordneten Strategien werden nun eine Reihe **konkreter Handlungs- bzw. Maßnahmenoptionen** in Form einer Matrix mit insgesamt neun Themen-

kategorien, dargestellt (s. Abb. 110). Die unterschiedlichen **Blocktypen** weisen dabei jeweils verschiedene Handlungserfordernisse und Potenziale zur Umsetzung dieser Maßnahmen auf. Zudem werden **Akteur:innen und Stakeholder** aufgezeigt, die es entsprechend in die Planung und Umsetzung einzubeziehen gilt; in den Quartierssteckbriefen (s. Kap. 5.1.1, 5.2.1 etc.) sind diese für die vier Untersuchungsquartiere dargestellt. Einige der Maßnahmen sind darüber hinaus übergeordneter Natur und daher auf Ebene des Gesamtquartiers zu betrachten.



Abb. 110: Themenkategorien der Maßnahmenoptionen

### 1. GEZIELTE VERBESSERUNG DER AUSSENWAHRNEHMUNG

Im Rahmen der Untersuchung konnte festgestellt werden, dass einige Großwohnsiedlungen heute weiterhin als stigmatisiert gelten; trotz der überwiegend bestehenden Wohnzufriedenheit haben viele Außenstehende ein negatives Bild der Siedlungen (vgl. Kap. 6.1). Dieses gilt es daher mit gezielten Maßnahmen langfristig abzubauen und ein **positives Image** zu erzeugen, das die Siedlungen auch für neue Bewohner:innengruppen attraktiv macht.

Es wird vorgeschlagen, zunächst eine **sichtbare Aufwertung** von Gebäuden, öffentlichen Räumen etc. herbeizuführen, um das Erscheinungsbild der Großwohnsiedlungen zu verbessern. Dies können beispielsweise Anstriche, eine Umgestaltung von Eingangsbereichen, Bepflanzungen, Platzgestaltungen oder ähnliches sein. Zudem gilt es Maßnahmen zu entwickeln und umzusetzen, die auf den Aufenthalt Gebietsfremder im Quartier abzielen; es konnte festgestellt werden, dass Außenstehende, die sich regelmäßig im Quartier aufhalten, eine positivere Wahrnehmung dessen

MASSNAHME	BEISPIEL	EINZUBEZIEHENDE AKTEUR:INNEN	HANDLUNGSERFORDERNIS UND POTENZIAL NACH BLOCKTYPUS						
			Gesamtquartier	Urbane Zentren	Verdichtete Kerne	Homogene Schollen	Gemischte Scharniere	Aufgelockerte Ränder	Parkquartiere
Durchführung sichtbarer Aufwertungen (z.B. Fassadenbild, Platzgestaltung etc.)		Wohnungsunternehmen (WU), Stadt, Quartiersmanagement (QM), Private		X	X	X	X		X
Schaffung von „Magneten“ im Quartier (z.B. kulturelle Angebote)		WU, QM, Vereine, Private		X	X	X	X		
Durchführung von Imagekampagnen (z.B. Postkarten-Aktionen etc.)		Stadt, QM, WU, Vereine	X						
Gezielte Öffentlichkeitsarbeit zu Projekten und Maßnahmen im Quartier		Stadt, QM, WU, Vereine, Presse	X						



Abb. 111: Image-Postkarte für den Stadtteil Kiel-Mettenhof (Stadtteilbüro Mettenhof o. J.)

entwickeln. Dies kann durch **Schaffung von „Magneten“ im Quartier** erfolgen, wie insbesondere attraktive kulturelle und gastronomische Angebote oder Veranstaltungen, die auch Bewohner:innen von außerhalb ansprechen. Dadurch werden darüber hinaus Kontaktnetzwerke zwischen Bewohner:innen der Großwohnsiedlungen und anderen Quartieren geknüpft. Im Zuge der **Durchführung von Imagekampagnen**, wie z.B. Postkarten-Aktionen, können darüber hinaus gezielt Aufmerksamkeit auf die Siedlung gelenkt und ansprechende Bilder produziert werden.

**Beispiel:** In Kiel-Mettenhof wird eine solche Postkarten-Kampagne bereits seit 2006 regelmäßig durchgeführt. Dabei werden Motive und Botschaften gewählt, die den Stadtteil in seiner kulturellen und sozialen Vielfalt authentisch darstellen sollen. Die Karten werden bis zu sechsmal im Jahr kostenlos in Aufstellern im gesamten Stadtgebiet verteilt. (s. Abb. 111, vgl. Landeshauptstadt Kiel o. J. b)

Zudem gilt es, in Rahmen der **Öffentlichkeitsarbeit erfolgreiche Projekte und Maßnahmen** im Quartier wirkungsvoll zu kommunizieren, und damit dessen nachhaltige Entwicklung zu unterstreichen.

**2. VERBESSERUNG DER WOHNQUALITÄT IM BESTAND**

Im Sinne einer ressourcenschonenden Quartiersentwicklung sollte die **Ertüchtigung und Aufwertung des Bestandes** Vorrang vor Neubauaktivitäten haben; insgesamt konnte auch festgestellt werden, dass Verbesserungsarbeiten, wie z.B. regelmäßige Sanierung von Wohnung und Gebäude, mit einer Steigerung der Wohnzufriedenheit einhergehen (vgl. Kap. 6.1). Die Bestandsertüchtigung und -instandhaltung leisten darüber hinaus auch einen Beitrag zum Erscheinungsbild und können daher das Image der Siedlungen langfristig positiv beeinflussen. Modernisierungen und Ergän-

zungen sind hingegen nach Möglichkeit erst im Anschluss an entsprechende Verbesserungen der Wohnqualität im Bestand vorzunehmen.

Entsprechend sollten **regelmäßige Sanierungsarbeiten und Instandhaltungsmaßnahmen** eingeplant werden (z.B. Fassadensanierung, Strangsanierung, Erneuerung

MASSNAHME	BEISPIEL	EINZUBEZIEHENDE AKTEUR:INNEN	HANDLUNGSERFORDERNIS UND POTENZIAL NACH BLOCK-TYPUS						
			Gesamtquartier	Urbane Zentren	Verdichtete Kerne	Homogene Schollen	Gemischte Scharmiere	Aufgelockerte Ränder	Parkquartiere
Regelmäßige Sanierung und Instandhaltung von Beständen		WU, Stadt, Private		X	X	X	X	X	X
Barrierefreie Gestaltung (z.B. Anbringung von Fahrstühlen)		WU, Stadt, Private		X	X	X	X		
Attraktive Gestaltung von Hauseingangsbereichen		WU, Stadt, Private		X	X	X	X		X
Anbau von Balkonen		WU, Stadt, Private		X	X	X	X	X	X
Zielgruppengerechter Kontakt zur Hausverwaltung		WU	X						

von Fenstern etc.). Zudem kann, je nach Ausgangslage wie etwa lokalen Bedarfen, Potenzialen und Restriktionen eine **barrierefreie Gestaltung** sinnvoll sein, etwa durch nachträgliche Anbringung von Fahrstühlen am Gebäude oder die Ergänzung von Rampen in Außenbereichen. Darüber hinaus kann eine **attraktive Gestaltung von Hauseingangsbereichen** zur Wohn- und Aufenthaltsqualität beitragen, etwa durch neue Farbgebung oder Beleuchtung. Häufig eignen sich Bestände zum **Anbau von Balkonen**, etwa durch extern angebrachte Gerüste und Tragkonstruktionen; dadurch lässt sich der private wohnungsbezogene Freiraum, insbesondere von Geschossbauten, die ansonsten kaum über private Gärten verfügen, sinnvoll ergänzen und somit die Wohnqualität erheblich verbessern.

Mit Blick auf die Kommunikation, etwa zur Behebung kleinerer Missstände wie defekten Leuchten, Vandalismus etc., ist ein reibungsloser, **zielgruppengerechter Kontakt zur Hausverwaltung** herzustellen. Hierbei sind die Bedürfnisse aller Mieter:innengruppen zu berücksichtigen. So kann etwa die Nutzung von Apps zur Kommunikation mit der Hausverwaltung eine Barriere für ältere Bewohner:innen darstellen – diese bevorzugen meist Sprechzeiten vor Ort.

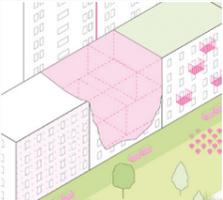
**3. ERGÄNZUNG UND DIFFERENZIERUNG DES WOHNANGEBOTES**

Sind geeignete Maßnahmen zur Bestandssanierung und Instandhaltung implementiert, kann eine **Ergänzung und Differenzierung des Wohnangebotes** dazu beitragen, neue Nutzer:innengruppen im Quartier anzusiedeln und damit die soziale Mischung zu verbessern (vgl. Kap. 6.1). Dazu kann zum Einen eine räumliche **Entzerrung von Belegungsrechten**, d.h. belegungsgebundenen Wohnungen, beitragen, die ansonsten häufig in einzelnen Teilräumen verortet sind und damit zu einer hohen Konzentration

sozio-ökonomisch vergleichsweise schwacher Haushalte führen können. Durch eine Entzerrung bzw. gleichmäßige räumliche Verteilung belegungsgebundener Wohnungen über die gesamte Siedlung kann dem entgegen gewirkt werden. Zugleich gilt es, dem Mangel an bezahlbarem Wohnraum in Städten zu begegnen, der auch in den Großwohnsiedlungen mehr und mehr zum Problem wird. Die **Schaffung weiterer bezahlbarer Wohnungen** ist die Grundvoraussetzung dafür, dass die Siedlungen weiterhin für Menschen mit geringen Einkommen zugänglich bleiben und soziale Netzwerke, etwa zwischen Familienmitgliedern, bestehen bleiben können. Unter Beibehaltung einer entsprechend hohen Zahl bezahlbarer Wohnungen, kann darüber hinaus die **Schaffung neuen, auch hochwertigeren Wohnraums** dazu beitragen, neue Bewohner:innengruppen anzuziehen und somit die soziale Mischung zu stärken.

Zur Deckung der Wohnraumbedarfe großer Familien, die in Großwohnsiedlungen häufig relativ stark vertreten sind (vgl. z.B. Stadt Köln 2017: 44), bietet sich eine **Zusammenlegung kleiner Wohnungen** an, sofern die Nachfrage am Standort dies entsprechend zulässt.

Mit Blick auf die Schaffung neuen Wohnraums, welche häufig in den Großwohnsiedlungen nur auf sehr geringe Akzeptanz stößt (s. Kap. 6.1), kann etwa die **Aufstockung von Gebäuden** eine sinnvolle Maßnahme sein, da dadurch keine neue Freifläche in Anspruch genommen werden muss; denkbar ist dazu etwa die Überbauung von, meist in den zentralen Quartiersbereichen vorhandenen, niedriggeschossigen Einzelhandelsbauten. Daneben wäre die **Nachverdichtung von untergenutzten, bereits versiegelten Freiflächen** eine verträgliche Maßnahme um neuen Wohnraum zu schaffen, ohne dabei die Kapazitäten des Quartiers zu überlasten oder unökologische Flächenversiegelung zu betreiben.

MASSNAHME	BEISPIEL	EINZUBEZIEHENDE AKTEUR:INNEN	HANDLUNGSERFORDERNIS UND POTENZIAL NACH BLOCK-TYPUS						
			Gesamtquartier	Urbane Zentren	Verdichtete Kerne	Homogene Schollen	Gemischte Scharniere	Aufgelockerte Ränder	Parkquartiere
Entzerrung von Belegungsrechten		Stadt, WU		X	X	X	X		
Schaffung weiteren bezahlbaren Wohnraums		Stadt, WU, Private					X	X	X
Zusammenlegung kleiner Wohnungen		WU, Stadt, Private		X	X	X	X		
Schaffung eines hochwertigeren Wohnangebotes für neue Nutzer:innengruppen		WU, Stadt, Private		X	X	X	X		
Aufstockung von Gebäuden		WU, Stadt, Private		X	X	X	X	X	
Nachverdichtung untergenutzter, bereits versiegelter Freiflächen (z.B. Brachflächen, Parkplatzflächen etc.)		WU, Stadt, Private				X	X	X	

**4. FUNKTIONALE ERGÄNZUNG UND DIFFERENZIERUNG MIT MEHRWERT FÜR ALLE**

Neben der Schaffung neuen Wohnraums ist auch die Ergänzung weiterer, zielgruppen- und bedarfsgerechter Nutzungsangebote anzustreben. Viele Großwohnsiedlungen werden noch immer als „Schlafstädte“ (vgl. Kap. 2.1, 6.1) wahrgenommen, und insbesondere kulturelle, gastronomische und weitere Angebote eher in der Innenstadt aufgesucht. Eine **Diversifizierung der Nutzungen** kann den Aufenthalt im Quartier zum Einen für Bewohner:innen attraktiver machen und zum Anderen auch neue Nutzer:innengruppen anziehen.

Ein wesentlicher Punkt ist die **Ergänzung sozialer Infrastrukturen**; Betreuungseinrichtungen und soziale Unterstützungsangebote sind Pfeiler für ein gelingendes Zusammenleben in der Großwohnsiedlung. Insbesondere beim Bau neuer Wohnungen ist auf eine entsprechende Anpassung des Angebots zu achten. Bei der **Schaffung kultureller Angebote** gilt vor allem auch die kulturelle Vielfalt der Bewohner:innen als Mehrwert; deren Wissen und Fähigkeiten sollten in neue Angebote einbezogen werden – das drückt Wertschätzung aus, verbessert den sozio-kulturellen Austausch im Quartier und erleichtert so die Integration. Darüber hinaus kann die **Schaffung zielgruppengerechter gastronomischer Angebote**, unter Berücksichtigung der jeweiligen Gegebenheiten im Stadtteil, zu einer Belebung und Aufwertung des Quartiers führen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass ggf. nicht alle Orte in der Großwohnsiedlung eine intensive Belebung vertragen – viele Bewohner:innen schätzen vor allem die Ruhe der meist am Stadtrand gelegenen Siedlungen. Zudem sollten die Wünsche und Bedarfe in eine entsprechende Angebotsplanung einbezogen werden. Daneben gilt es insbesondere auch, **nicht-kommerzielle Nutzungen** zu berücksichtigen, die, anders als klassische soziale Unterstützungs- und

Betreuungsangebote, nicht problemfokussiert sind, sondern auf den Austausch zwischen Quartiersbewohner:innen oder den Aufbau von Kompetenzen abzielen. Denkbar wären hier etwa Einrichtungen wie Repair- und Upcycling-Cafés, die zudem auf die Vermeidung von Müll abzielen, oder aber Tonstudios, Werkstätten und Ateliers etc., in deren Rahmen handwerkliche und künstlerische Tätigkeiten erprobt werden können.

Zuletzt ist auch darauf zu achten, dass **bei Nachverdichtung und Aufstockung entsprechende ergänzende Nutzungen** eingeplant werden, sodass auch bei wachsender Bewohner:innenanzahl ausreichend Angebote zur Verfügung stehen.

**5. AUFWERTUNG VON FREIRAUMANGEBOT UND -GESTALTUNG**

Es konnte festgestellt werden, dass sich ein hoher Grünanteil im Quartier besonders auf Wohnzufriedenheit und Image auswirken kann (vgl. Kap. 6.1). Daher werden Maßnahmen zur **Aufwertung von Freiraumangebot und -gestaltung** vorgeschlagen, die insbesondere auf Aufenthaltsqualität aber auch die Förderung von Gemeinschaft und Ökologie abzielen. Zunächst sollten Maßnahmen zur **Beseitigung von Angsträumen** angestrebt werden, um die öffentlichen und halböffentlichen Räume für alle Quartiersbewohner:innen sicher und angenehm zu gestalten. Dies kann etwa durch Beleuchtung, offene und helle Gestaltung von Zugängen des ÖPNV, oder auch Wachdienste etc. geschehen. Die Ergänzung von Nutzungen kann außerdem die soziale Kontrolle stärken (s. Punkt 4). Zudem ist eine **Beseitigung und Vorbeugung von Vermüllung** anzustreben, die häufig als beeinträchtigender Faktor des Erscheinungsbildes gilt. Dazu könnte etwa Sammelstelle für Sperrmüll eingerichtet werden, der in manchen Großwohnsiedlungen als problematisch gilt; auch Beratungsangebote zur Mülltrennung können hilfreich sein.

Bei der Freiflächengestaltung ist möglichst auf eine **Entsiegelung** zu achten; viele Quartiere weisen nach wie vor einen hohen Versiegelungsgrad auf, der sowohl das

Erscheinungsbild als auch die ökologische Verträglichkeit beeinträchtigt, indem etwa Regenwasser nicht ungehindert versickern kann. An welchen Stellen eine solche Entsie-

MASSNAHME	BEISPIEL	EINZUBEZIEHENDE AKTEUR:INNEN	HANDLUNGSERFORDERNIS UND POTENZIAL NACH BLOCK-TYPUS						
			Gesamtquartier	Urbane Zentren	Verdichtete Kerne	Homogene Schollen	Gemischte Scharmiere	Aufgelockerte Ränder	Parkquartiere
Ergänzung sozialer Infrastrukturen		Stadt, WU, QM, Vereine		X		X	X	X	
Schaffung kultureller Angebote unter Einbeziehung der kulturellen Vielfalt der Bewohner:innen (z.B. Tanzkurse, Vorträge etc.)		WU, Stadt, QM, Vereine, Private		X	X	X	X		X
Schaffung zielgruppengerechter gastronomischer Angebote (z.B. Eisdielen etc.)		WU, Stadt, Private		X	X				X
Schaffung nicht-kommerzieller Nutzungen ohne Problemfokus (z.B. Repair- und Upcycling-Café, Tonstudio und Handwerksstatt etc.)		WU, Stadt, QM, Vereine, Private		X	X	X	X		X
Einplanung ergänzender Nutzungen bei Nachverdichtung und Aufstockung		WU, Stadt, Private		X	X	X	X	X	

gelung konkret vorgenommen werden kann und soll ist mit der Stadt und der Bewohnerschaft zu diskutieren. Zudem ist eine **biodiverse Gestaltung von Freiräumen** vorzunehmen, wie etwa durch Pflanzung von Wildblumen etc., sodass die Freiflächen der Siedlungen Lebensraum für Insekten bieten können.

**Beispiel:** Der in Dortmund-Westerfildle angelegte „PikoPark“ dient dabei zum Einen dem Gärtnern und Aufenthalt für Quartiersbewohner:innen und ist zum Anderen durch seine naturnahe Gestaltung ein Biotop für zahlreiche Tier- und Insektenarten (vgl. Wissenschaftsladen Bonn o. J., s. Abb. 112).

Zur Beseitigung und Vorbeugung von Nutzungskonflikten und Ruhestörungen kann eine **Regelung der Freiraumnutzung** sinnvoll sein; dabei gilt es sowohl ruhige als auch aktive Zonen vorzusehen

und somit entsprechend einer möglichst breiten Spanne von Nutzungsbedürfnissen gerecht zu werden. Insbesondere sollten auch Aufenthaltsräume für Jugendliche eingeplant werden, die ansonsten häufig außen vor bleiben. Darüber hinaus kann die **Anlage von Gemeinschaftsgärten** sowie von **offenen Klassenzimmern** eingeplant werden, die zum Einen Austausch, Engagement und gemeinsames Lernen der Bewohnerschaft befördern und zum Anderen zur Belebung des öffentlichen Raumes beitragen. Zuletzt können, gemeinsam mit lokalen Künstler:innen und Bewohner:innen, **Kunstobjekte** auf Freiflächen, vor Gebäuden etc. platziert werden; dies kann zur Identifizierung mit dem Quartier und zur Imageverbesserung beitragen (s. Abb. 112). Allerdings sollten solche eher „kosmetischen“ Maßnahmen erst dann umgesetzt werden, wenn grundlegende Kriterien von Wohnqualität und Erscheinungsbild erfüllt sind.

MASSNAHME	BEISPIEL	EINZUBEZIEHENDE AKTEUR:INNEN	HANDLUNGSERFORDERNIS UND POTENZIAL NACH BLOCKTYPUS							
			Gesamtquartier	Urbane Zentren	Verdichtete Kerne	Homogene Schollen	Gemischte Scharniere	Aufgelockerte Ränder	Parkquartiere	
Beseitigung von Angsträumen (z.B. durch Beleuchtung, Wachdienste, Gestaltung der ÖPNV-Zugänge, soziale Kontrolle etc.)		WU, Stadt, Private	X	X	X	X				
Beseitigung und Vorbeugung von Vermüllung (z.B. Einrichtung einer Sammelstelle für Sperrmüll, Beratungsangebote etc.)		WU, Stadt, Private	X	X	X	X	X	X	X	

### 6. STÄRKUNG VON SOZIALEM ZUSAMMENLEBEN UND TEILHABE

Vor dem Hintergrund, dass ein gelungenes, **konfliktfreies Zusammenleben** deutlich zur Wohnzufriedenheit in der Großwohnsiedlung beiträgt (vgl. Kap. 6.1), werden Maßnahmen vorgeschlagen, die darauf abzielen, Konflikte abzubauen und ihnen langfristig vorzu-

beugen, sowie den Aufbau sozialer Netze im Quartier zu unterstützen. Zunächst kann, bei entsprechend problematischen Situationen, der **Einsatz von Sozialarbeiter:innen**, oder **Concierges** sowie einer Aufstockung solcher Stellen, insbesondere in Wohnhochhäusern mit einer sehr hohen Anzahl an Wohnungen dazu beitragen, besonders heiklen Situationen vorzubeugen oder diese abzumildern.

Entsiegelung von Freiflächen		WU, Stadt, Private	X	X	X	X				
Biodiverse Gestaltung von Freiräumen (z.B. Anlage von Wildblumenbeeten etc.)		WU, Stadt, QM, Vereine, Private	X	X	X	X	X	X	X	
Regelung der Freiraumnutzung und dabei Schaffung inklusiver Angebote für alle Nutzer:innengruppen (z.B. Aufenthaltsräume für Jugendliche etc.)		WU, Stadt, Private	X	X	X	X				X
Anlage von Gemeinschaftsgärten		WU, Stadt, QM, Vereine	X	X	X	X	X	X	X	
Anlage von offenen Klassenzimmern		WU, Stadt, QM, Vereine			X	X	X			X
Platzierung von Kunstobjekten im öffentlichen Raum, unter Einbeziehung lokaler Künstler:innen		WU, Stadt, QM, Vereine Private	X	X	X	X				X



Abb. 112: Gestaltete Sitzbank und Blühwiese im PikoPark Dortmund-Westerfilde

Zum sozialen Austausch und Aufbau von Netzwerken zwischen Bewohner:innen kann die **Schaffung von Gemeinschaftsräumen** dienen, die von Mieter:innen aller ansässigen Wohnungsanbieter genutzt werden können.

**Beispiel:** Die „Palette 6“ in Kiel-Mettenhof (s. Abb. 113), eine ehemalige Tiefgarage, ist ein gelungenes Beispiel für einen Gemeinschaftsraum, der insbesondere Vonovia-Mieter:innen dient, darüber hinaus aber auch weiteren Gästen offensteht. Es wird etwa ein Freizeitprogramm für verschiedene Altersgruppen, eine Büchertauschbörse sowie Beratung bei Konflikten zwischen Nachbar:innen angeboten; darüber hinaus sind die Räumlichkeiten für private Feiern sowie Gästewohnungen anmietbar (vgl. Mettenhof 2018). Durch das übergreifende Angebot kann ein Austausch über Vermieterergrenzen hinaus stattfinden.

Darüber hinaus kann etwa die **Schaffung gemeinschaftlicher Infrastrukturen** zu informeller Begegnung beitragen. Dies können etwa Waschcafés o.Ä. sein, in denen Bewohner:innen sich bei der Verrichtung alltäglicher Aufgaben treffen und austauschen können.

**Soziale Unterstützungsangebote** sollten geschaffen bzw. ausgebaut oder weiterentwickelt werden; dies können etwa Deutsch- oder Fahrradkurse sein – hier sind insbesondere migrantische Frauen zu unterstützen (s. Kap. 6.1) – oder aber auch Informationsangebote zu Mülltrennung, ökologischen Themen etc. Insbesondere ist auf eine mehrsprachige Ausgestaltung dieser Angebote zu achten, um diese für möglichst alle Bewohner:innen der Siedlungen zugänglich zu machen.

MASSNAHME	BEISPIEL	EINZUBEZIEHENDE AKTEUR:INNEN	HANDLUNGSERFORDERNIS UND POTENZIAL NACH BLOCK-TYPUS						
			Gesamtquartier	Urbane Zentren	Verdichtete Kerne	Homogene Schollen	Gemischte Scharniere	Aufgelockerte Ränder	Parkquartiere
Einsatz von (weiteren) Sozialarbeiter:innen und Concierges		WU, Stadt, Private		X	X	X	X		
Schaffung gemeinsam nutzbarer Gemeinschaftsräume für Mieter:innen aller Wohnungsanbieter		WU, Stadt, QM, Vereine, Private		X	X	X	X		X
Schaffung gemeinsamer Infrastrukturen (z.B. Waschcafés etc.)		WU, Stadt, QM, Private		X	X	X	X		X
Schaffung von (mehrsprachigen) Unterstützungsangeboten (z.B. Deutsch- und Fahrradkurse, Ansprechpartner:innen, „Tausche Bildung für Wohnen“, Informationen zu Mülltrennung, ökologischen Themen etc.)		WU, Stadt, QM, Vereine, Private	X						
Einführung eines „Buddy-Systems“ für neue Bewohner:innen		WU, Stadt, QM, Vereine, Private	X						
Durchführung einer Ehrenamtsbörse		WU, Stadt, QM, Vereine	X						

**Beispiel:** Das Projekt „Tausche Bildung für Wohnen“, das bereits in mehreren Ruhrgebietsstädten angesiedelt ist, hat zum Ziel, junge Menschen als Bildungspat:innen für Kinder in strukturell benachteiligten Stadtteilen zu engagieren und bietet diesen im Gegenzug mietfreies Wohnen (vgl. Tausche Bildung für Wohnen o. J.). Dadurch werden sowohl Bildungschancen der Kinder und Netzwerke zwischen Bewohner:innen unterstützt als auch die soziale Mischung im Quartier gestärkt.

Darüber hinaus kann ein sog. „**Buddy-System**“ implementiert werden, um etwa die Integration neuer Bewohner:innen zu erleichtern und Informationen zu Hilfsangeboten, Mülltrennung etc. auf direktem Wege zu vermitteln. Freiwillige alteingesessene Bewohner:innen werden dabei jeweils den Neankömmlingen zugeordnet. Zuletzt können „**Ehrenamtsbörsen**“ organisiert werden, um lokales Engagement bei der Bewältigung von Aufgaben im Quartier sowie die Unterstützung von ansässigen Einrichtungen zu erleichtern.



Abb. 113: Freizeiteinrichtung „Palette 6“ in Mettenhof

## 7. SICHERUNG UND ERGÄNZUNG VON ANBINDUNG UND MOBILITÄT

Das Thema der Mobilität spielt in den Großwohnsiedlungen insofern eine zentrale Rolle, als dass sich aus der dichten Siedlungsstruktur und lokaler Versorgungsqualität ein hohes Potenzial zum Verzicht auf private Pkw ergibt (vgl. Kap. 2.2); zugleich ist Mobilität ein Kostenpunkt, der insbesondere in sozio-ökonomisch schwachen Quartieren zu berücksichtigen ist. So ist besonders die **Bezahlbarkeit von ÖPNV-Angeboten** langfristig sicherzustellen, um die Verbindung der – häufig am Stadtrand gelegenen – Großwohnsiedlungen und den Innenstädten mit wichtigen kulturellen und infrastrukturellen Einrichtungen zu ermöglichen. Besonders Jugendliche ohne eigenes Einkommen sollten zur Erreichbarkeit dieser Angebote gezielt unterstützt werden. Zudem gilt es die **ÖPNV-Anbindung zum Stadtzentrum und in andere Stadtteile** bei Bedarf auszubauen und zu verbessern, um eine Erreichbar-



Abb. 114: Abstellmöglichkeit für Kinderwagen in Gorbitz

keit entsprechender kultureller und weiterer Angebote sowie insbesondere auch von Arbeitsstellen und Wohnorten von Familienangehörigen und Verwandten zu sichern. Gleiches gilt für einen **Ausbau der Radwege** bzw. nach Möglichkeit einer **Schaffung von Radschnellwegen** zwischen diesen Orten, um die Nutzung des Fahrrads als Alltagsverkehrsmittel zu fördern.

Die **Einführung einer Parkraumbewirtschaftung** kann zudem dazu beitragen, die Nutzung des Pkw gegenüber nachhaltigeren Verkehrsmitteln ökonomisch weniger attraktiv zu gestalten. Darüber hinaus kann dadurch, anstatt des Parkens am Straßenrand, eine Nutzung von Tiefgaragen und Parkhäusern (falls vorhanden) forciert werden und somit das Erscheinungsbild des Straßenraums verbessert werden.

Zudem konnte festgestellt werden, dass sich der Anteil der Verkehrsfläche im Quartier auf die Wohnzufriedenheit auswirkt (vgl. Kap. 6.1). Vor diesem Hintergrund sollte eine **Reduzierung des Verkehrsflächenanteils** angestrebt werden, etwa durch Reduzierung

und Entsiegelung von Stellplätzen, die durch Schaffung alternativer Mobilitätsangebote und somit eine Verringerung der Stellplatzbedarfe ermöglicht werden kann. Daneben tragen **autofreie und verkehrsberuhigte Bereiche** zur Aufenthalts- und Wohnqualität bei, etwa durch geringere Lärmbelastung.



Abb. 115: E-Lastenrad-Station der Vonovia in Bochum-Weitmar

Die **Schaffung** bzw. Erweiterung des bestehenden Angebots **von Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und Kinderwagen** kann die Nutzung und sicheres Abstellen dieser Geräte unterstützen.

**Beispiel:** In Dresden-Gorbitz sind Abstellanlagen für Wohnwagen bei der Vonovia ergänzend zum Wohnraum mietbar; eine künftige Ausweitung des Angebotes aufgrund hoher Nachfrage wird angestrebt (s. Abb. 114).

Des Weiteren sollte langfristig eine **Schaffung und Bündelung von Sharing-Mobilitätsangeboten** angestrebt werden, etwa in Form von Mobilstationen oder sog. „Hubs“. Aktuell sind nur in sehr wenigen Großwohnsiedlungen Car- oder Bike-Sharing-Angebote vorhanden; diese können jedoch nachhaltig dazu beitragen, Besitz und Nutzung des privaten Pkw – die trotz eines entsprechenden Potenzials zur Nutzung ökologisch sinnvolle

Alternativen weiterhin hoch sind (vgl. Kap. 6.1) – zu verringern. Hierzu gilt es, gemeinsam mit den Anbieter:innen Lösungen zu finden, auch zur Vorbeugung von Vandalismus etc., und Probeläufe zu starten. Auch ein Verleih von Lastenrädern könnte auf diesem Weg erprobt werden.

**Beispiel:** In Bochum-Weitmar wurde in Kooperation zwischen Vonovia und dem kommunalen Nahverkehrsbetrieb BOGESTRA ein E-Lastenrad-Verleih eingerichtet, der von allen Bochumer Bürger:innen genutzt werden kann (s. Abb. 115). Über eine App können die Räder für 1,50 Euro in der ersten halben Stunde sowie 1,00 Euro für jede weitere ausgeliehen werden. (vgl. BOGESTRA 2021)

Ebenso gilt es zur Förderung nachhaltiger Mobilität insgesamt die **Einrichtung von E-Ladesäulen** zu fördern; dies kann in Kooperation mit den lokalen Stadtwerken voran-

MASSNAHME	BEISPIEL	EINZUBEZIEHENDE AKTEUR:INNEN	HANDLUNGSERFORDERNIS UND POTENZIAL NACH BLOCK-TYPUS							
			Gesamtquartier	Urbane Zentren	Verdichtete Kerne	Homogene Schollen	Gemischte Scharniere	Aufgelockerte Ränder	Parkquartiere	
Sicherung eines bezahlbaren ÖPNV		Stadt	X							
Verbesserung der ÖPNV-Anbindung zwischen Stadtzentrum und Siedlung sowie zwischen Stadtteilen		Stadt	X							

Ausbau der Radwege und Schaffung von Radschnellwegen zwischen Stadtzentrum und Siedlung sowie zwischen Stadtteilen		Stadt	X													
Einführung von Parkraumbewirtschaftung		Stadt	X													
Reduzierung des Verkehrsflächenanteils (z.B. Reduzierung und Entsiegelung von Stellplätzen, Verschmälerung von Straßen, Einrichtung von Einbahnstraßen etc.)		Stadt, WU, Private		X	X	X	X									
Schaffung autofreier und verkehrsberuhigter Bereiche		Stadt		X	X	X	X									
Schaffung von (weiteren) Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und Kinderwagen		WU, Stadt, Private		X	X	X	X	X	X	X						
Schaffung und Bündelung von Sharing-Mobilitätsangeboten (Mobilstationen/„Hubs“)		Stadt, WU, Private		X	X	X	X								X	
Einrichtung von E-Ladesäulen		WU, Stadt, Private		X	X	X	X	X	X	X						
Etablierung von Reparatur- und Tauschcafés		WU, Stadt, QM, Vereine, Private		X	X	X	X								X	

getrieben werden. Die E-Ladesäulen sind räumlich im Quartier zu verteilen und damit möglichst allen Quartiersbewohner:innen gleichmäßig zugänglich zu machen. Des Weiteren kann die **Einrichtung von Reparatur- und Tauschcafés** etwa für Fahrräder zum Einen dazu dienen, die Langlebigkeit und Nutzbarkeit von Geräten zu verbessern und somit dem Abfallaufkommen entgegenzuwirken; zum Anderen können dadurch Arbeitsplätze im Sinne neuer Berufsbilder geschaffen werden.

**8. ETABLIERUNG NACHHALTIGER STRUKTUREN**

Vor dem Hintergrund der anstehenden Energiewende sowie der Erkenntnis, dass insbesondere jüngere Mieter:innen immer stärker auf die Nachhaltigkeit von Wohnraum setzen, sind eine Etablierung nachhaltiger Strukturen zu Energieerzeugung und -effizienz sowie Maßnahmen zur Klimawandelanpassung in den Großwohnsiedlungen zu verankern. Ein erster Schritt dazu könnte die **Anbringung von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen** sein, für die die Großwohnsiedlungen mit ihrer großen Menge an Dachflächen ein besonderes Potenzial aufweisen. Vor allem auch in Kombination mit einer **Dach- und Fassadenbegrünung**, die zugleich zur Gebäudekühlung und Schallisolierung beiträgt, kann die Effizienz dieser Module unterstützt werden. Darüber hinaus sollten weitere **nachhaltige Energieversorgungssysteme** entwickelt werden, mit der sich eine unabhängigere und ökologischer Strom- und Wärmeversorgung langfristig sichern lässt; Möglichkeiten dazu sind vielseitig und die Forschung in diesem Bereich sehr dynamisch, sodass immer wieder neue Lösungen entwickelt werden. Insbesondere Nah- und Fernwärmelösungen, Wärmepumpen oder Quartiers-Biogas-Anlagen, die etwa auf der Verbrennung von Haushaltsabfällen basieren, können sinnvoll sein.

Zur Förderung der Wärmeeffizienz gilt es die **Gebäudedämmung und Isolierung** bei Bedarf zu verbessern, wobei insbesondere auf die Verwendung nachhaltiger Materialien geachtet werden sollte. Die Anbringung von Außenrollos, Erneuerung von Fenstern etc. können leicht zu implementierende aber wirkungsvolle Maßnahmen sein.

Darüber hinaus spielt, mit Blick auf eine effiziente Nutzung der Ressource Wasser, die **Implementierung eines Systems zum nachhaltigen Regenwassermanagement** eine wichtige Rolle in der künftigen Transformation von Großwohnsiedlungen. Dies kann etwa durch Errichtung von Zisternen oder Becken und Gräben zum Regenrückhalt im Straßenraum erfolgen.

Auch die **Pflanzung klimaresistenter Bäume** sollte angestrebt werden – zum Einen vor dem Hintergrund der Speicherung von CO<sub>2</sub> sowie zur Verschattung, zum Anderen mit Blick auf die in Großwohnsiedlungen aufgrund der hohen Bebauung typischen Windentwicklung sowie klimatische Veränderungen, wie insbesondere häufiger auftretenden Trockenperioden. Diese Faktoren erfordern eine Auswahl von speziellen Baumarten, die diesen Bedingungen standhalten können.

**9. ETABLIERUNG UND STÄRKUNG VON STRUKTUREN DER KOOPERATIVEN QUARTIERSENTWICKLUNG**

Im Sinne einer kooperativen Quartiersentwicklung sind **Netzwerke** zwischen den in der Großwohnsiedlung tätigen Akteur:innen und Stakeholdern relevant. Maßnahmen wie etwa die Etablierung eines „Runden Tisches Wohnungswirtschaft“ sollten entsprechend auf eine **Verbesserung des Austauschs zwischen Wohnungsanbietern und Stadt**, sowie die **Durchführung konzertierter Maßnahmen und Projekte** abzielen.

MASSNAHME	BEISPIEL	EINZUBEZIEHENDE AKTEUR:INNEN	HANDLUNGSERFORDERNIS UND POTENZIAL NACH BLOCK-TYPUS						
			Gesamtquartier	Urbane Zentren	Verdichtete Kerne	Homogene Schollen	Gemischte Scharniere	Aufgelockerte Ränder	Parkquartiere
Anbringung von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen		WU, Stadt, Private		X	X	X	X	X	X
Dach- und Fassadenbegrünung		WU, Stadt, QM, Private		X	X	X	X	X	X
Entwicklung nachhaltiger Energieversorgungssysteme (z.B. Nah- und Fernwärme, Abwärmerückgewinnung, Wärmepumpen, Quartiers-Biogas-Anlagen...)		WU, Stadt, Private		X	X	X	X	X	X
Verbesserung von Gebäudedämmung und Isolierung, unter Verwendung nachhaltiger Materialien (z.B. Außenrollos, Erneuerung von Fenstern etc.)		WU, Stadt, Private		X	X	X	X	X	X
Implementierung eines nachhaltigen Regenwassermanagement (z.B. Zisternen, Regenrückhalt im Straßenraum etc.)		WU, Stadt, Private		X	X	X	X	X	X
Pflanzung klimaresistenter Bäume		WU, Stadt, Private		X	X	X	X	X	X

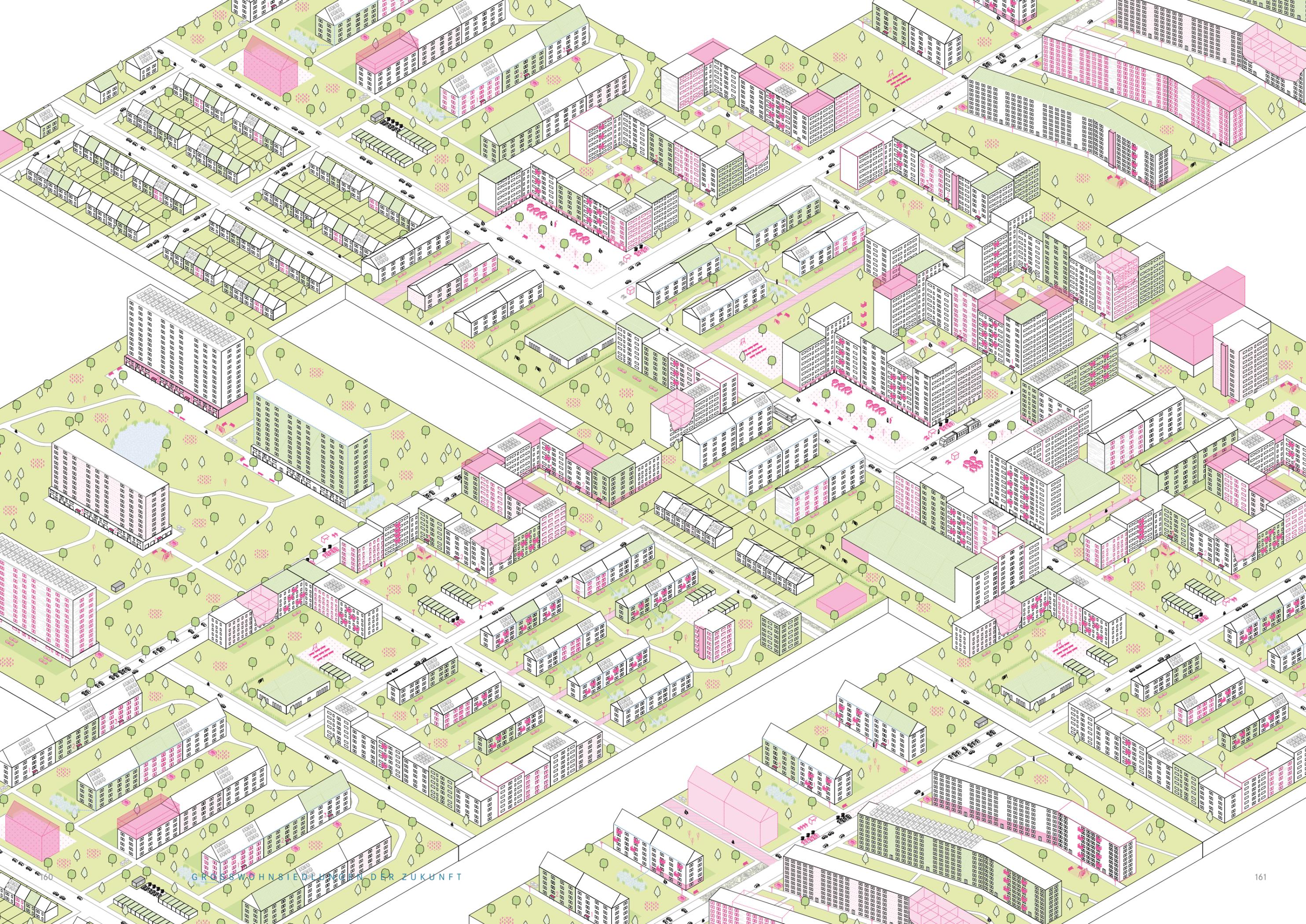
**Beispiel:** In Köln-Chorweiler wurde etwa im Rahmen des Entwicklungskonzeptes 2016 ein solcher Runder Tisch initiiert, an dem Wohnungsunternehmen, die Stadt Köln sowie weitere Akteur:innen, wie die Mieterkontaktstelle der katholischen Kirche, beteiligt waren. Ziel dessen war es, gemeinsam Handlungsbedarfe und Entwicklungsvorstellungen zur Standortaufwertung zu diskutieren und positive Erfahrungen zu nachhaltigen Kooperationsstrukturen auszubauen. In regelmäßigen Gesprächsrunden sollten Problemlagen besprochen und an der Umsetzung gemeinsamer Strategien zur Aufwertung und Stabilisierung des Sozialraums mit dem Fokus auf wohnungswirtschaftliche Fragestellungen gearbeitet werden. Dabei wurden Kooperationen zur Entwicklung des Stadtteils mit Blick auf verschiedene konkrete Themenbereiche identifiziert und umgesetzt. (vgl. Stadt Köln 2017: 24, 141)

Im Rahmen der Untersuchung konnte zudem dargelegt werden, dass die Möglichkeit zu Partizipation und Mitbestimmung einen wichtigen Faktor der Wohnzufriedenheit darstellt (vgl. Kap. 6.1). Daher wird eine regelmäßige **Durchführung von Beteiligungsformaten**, etwa bei Umgestaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen, vorgeschlagen. Alle Bewohner:innen sollten die Möglichkeit haben, sich in diese Prozesse einzubringen und ihre Bedürfnisse kundzutun. Neben Beteiligungsprozessen in formellen Planungsverfahren ist hier insbesondere auf eine zielgruppengerechte, niedrigschwellige und ggf. mehrsprachige Kommunikation und Prozessgestaltung zu achten. Darüber hinaus kann die **Gründung eines Mieter:innen- bzw. Quartiersbeirats** dazu beitragen, Bedürfnisse und Wünsche der Bewohnerschaft strukturell in die Prozesse der Quartiersentwicklung zu integrieren und somit eine langfristige Qualitätssicherung und Zufriedenheit sicherzustellen.



Abb. 116: „Energiezentrale der Zukunft“ der Vonovia in Bochum-Weitmar  
 Abb. 117: (S. 162/163) Übersicht über alle Maßnahmenoptionen in den Blocktypen

MASSNAHME	BEISPIEL	EINZUBEZIEHENDE AKTEUR:INNEN	HANDLUNGSERFORDERNIS UND POTENZIAL NACH BLOCKTYPUS						
			Gesamtquartier	Urbane Zentren	Verdichtete Kerne	Homogene Schollen	Gemischte Scharniere	Aufgelockerte Ränder	Parkquartiere
Verbesserung des Austauschs zwischen Wohnungsanbietern und Durchführung konzertierter Maßnahmen (z.B. Etablierung „Runder Tisch Wohnungswirtschaft“)		WU, Stadt, QM, Private	X						
Etablierung und Stärkung von Kooperationsstrukturen zwischen Wohnungsanbietern und Stadt		WU, Stadt, Private	X						
Durchführung von Beteiligungsformaten bei Umgestaltungsmaßnahmen, unter frühzeitiger und niedrigschwelliger Ansprache		WU, Stadt, QM, Vereine, Private	X						
Gründung eines Mieter:innen-/ Quartiersbeirats		WU, Stadt, QM, Vereine	X						



### 7.3 STÄDTEBAULICHE PRINZIPIEN ZUR ENTWICKLUNG NEUER GROSSWOHN-SIEDLUNGEN

Neben der **primären Bedeutung der Bestandertüchtigung** (vgl. Kap. 7.2) kann künftig auch die Entwicklung von Stadterweiterungen im großen Maßstab wieder eine Möglichkeit sein, dem wachsenden Wohnungsmangel, insbesondere in großen Städten, angemessen zu begegnen und so langfristig bezahlbaren und attraktiven Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen zu gewährleisten. Diese **neuen „Großwohnsiedlungen der Zukunft“** sollten dabei soziale und ökologische Vorreiter sein, bei denen die Themen der Nachhaltigkeit und sozialen Teilhabe fest verankert sind.

Zu diesem Zweck werden im Folgenden eine Reihe städtebaulicher Prinzipien dargestellt, die aus den wesentlichen Erkenntnissen der vorliegenden Forschung (vgl. Kap. 6.1, s. Abb. 118) abgeleitet sind.

#### Stadtplanung

Übersichtlichkeit und ein Zusammengehörigkeitsgefühl zwischen Bewohner:innen einer Siedlung lassen sich am ehesten herstellen, wenn die **Quartiersgröße überschaubar** ist. Anhand des Wohnparks Alterlaa in Wien konnte etwa festgestellt werden, dass enge Kontakte und Beziehungen zwischen den Bewohner:innen bestehen, die nicht nur, aber insbesondere auch mit der Quartiersgröße in Verbindung stehen – hier befinden sich ca. 3200 Wohnungen für rund 9000 Einwohner:innen, und damit weniger als die Hälfte als in den anderen drei Untersuchungsräumen. Zudem ist ein **Bezug zur Gesamtstadt** relevant, den es etwa mittels einer Begrenzung der Entfernung von der Kernstadt, ÖPNV-Anbindungen mit hohen Kapazitäten oder freiräumlichen Verbindungen herzustellen gilt.

#### Bauen und Wohnen

Zur Entwicklung eines abwechslungsreichen Wohnquartiers, unter Bereitstellung von Wohnungstypen für verschiedenste Haushaltsgrößen und -typen, ist die Schaffung einer **typologischen Vielfalt** zentral. Die Baustruktur sollte darüber hinaus eine hohe **Durchlässigkeit** aufweisen, sodass es zu keiner Barrierebildung kommt und die Orientierung im Quartier erleichtert wird. Dazu dient auch die Formulierung einer leicht **verständlichen Erschließungsstruktur**. Zudem sollte möglichst nur eine begrenzte Anzahl an Wohnungen über ein Treppenhaus bzw. einen Flur erschlossen werden; dies trägt ebenfalls zur Überschaubarkeit und Netzwerkbildung zwischen Bewohner:innen bei. **Vielfältige Wohnungsgrößen**, die sowohl den Bedürfnissen großer Familien als auch denen kleinerer Haushalte gerecht werden, sowie **gemischte Eigentumsformen** wie etwa Miete, Eigentum, gemeinschaftliche und genossenschaftliche Formen sollten eingeplant werden: Insgesamt sollten, mit Blick auf eine langfristig sozial stabile Bewohnerschaft, auf die Etablierung **sozial gemischter Strukturen** geachtet werden.

Die Ermöglichung von **Gemeinschaft und Privatsphäre** ist in die städtebaulichen Überlegungen einzubeziehen; hierfür gilt ebenfalls Alterlaa als Vorreitersiedlung, in der die Vor- und Rücksprünge der Gebäudefassaden sowie die Anlage üppiger Freiflächen und gemeinschaftlicher Räume eine Balance beider ermöglichen. **Eingangsbereiche** sind besonders **attraktiv** zu gestalten und dabei vor allem gut auszuleuchten; das Erscheinungsbild („Gesicht“) der Siedlung wird dadurch geprägt und zugleich die Entstehung von Angsträumen vermieden. Darüber hinaus sind Gebäude und Freiräume, aufgrund dessen, dass eine Nachrüstung oft schwierig ist, nach den entsprechenden Vorgaben der **Barrierefreiheit** zu entwickeln. Sowohl Stufen

auf dem Weg zum Aufzug als auch Barrieren im öffentlichen Raum sind dabei zu vermeiden. Zudem ist eine **attraktive und zugleich robuste Fassadengestaltung** zu wählen, die langlebig ist und die Notwendigkeit für künftige Sanierungsarbeiten minimiert.

#### Nutzungsmischung

Im Sinne der Schaffung eines **ausreichenden Versorgungsangebotes** für eine hohe Anzahl an Bewohner:innen im Quartier ist ein Mindestmaß an Nutzungsmischung vorzusehen, die idealerweise bei ca. 20% Nichtwohnutzungen liegen sollte, wobei Lage und Dichte der Siedlungen dabei zu berücksichtigen sind. Es konnte allerdings festgestellt werden, dass neben dem quantitativen Anteil ergänzender Nutzungen insbesondere deren Verteilung im Quartier ausschlaggebend für die Zufriedenheit der Bewohner:innen ist: Daher ist eine **Dezentralität der Angebote** sowie eine feine Körnigkeit im Sinne kleinteiliger Nutzungsmischung anzustreben. Darüber hinaus ist eine ausreichende Ausstattung mit **Arbeitsplätzen** vorzusehen, um kurze Wege zu ermöglichen und die Beschäftigung im Quartier zu unterstützen. Daneben ist auch eine Etablierung **nicht-kommerzieller Angebote** zu fördern, indem etwa entsprechende Flächen dafür vorgesehen und Netzwerke zu Institutionen aufgebaut werden, die potenzielle Betreiber:innen sein können. Dadurch werden der Austausch zwischen verschiedenen Bewohner:innengruppen und die Kompetenzbildung in unterschiedlichen Themenbereichen gestärkt. Beispiele für solche Angebote könnten etwa Ateliers, kreative Werkstätten oder Tanzcafés sein.

#### Freiraumangebot und -gestaltung

Im Zuge der Untersuchung konnte festgestellt werden, dass ein **hoher Grün- und geringer Verkehrsflächenanteil** zu hoher Zufriedenheit führen; darauf aufbauend ist bei der

Planung neuer Großwohnsiedlungen auf eine entsprechende Flächenverteilung zu achten und die Inanspruchnahme für motorisierte Verkehrsmittel auf ein Minimum zu reduzieren. Freiflächen sind möglichst grün oder wasser-durchlässig zu gestalten und mit Bäumen zu bepflanzen. Mit Blick auf die Freiraumnutzung sind im Sinne einer „**Programmierung**“ von **Freiflächen** möglichst vielfältige Funktionen für alle Bewohner:innengruppen und darüber hinaus **freie, nutzungs offene Bereiche** vorzusehen, die eine individuelle Aneignung ermöglichen. Zudem gilt es, der **Entstehung von Angsträumen vorzubeugen**, etwa durch ausreichende Beleuchtung sowie soziale Kontrolle an öffentlichen Plätzen. Dazu sollten etwa Wohn- und andere Nutzungen kleinräumig kombiniert und Aufenthaltsräume möglichst zur Platzseite ausgerichtet werden. **Übergangszonen** zwischen privaten und halböffentlichen oder öffentlichen Bereichen sind attraktiv und mit entsprechendem Sichtschutz, bspw. mithilfe von Abständen, Stufen oder Pflanzkästen, zu gestalten. Letztere, sowie Vorrichtungen an Balkonen oder im Freiraum, sollten darüber hinaus zur **individuellen Bepflanzung** durch Bewohner:innen dienen, die sich die Räume dadurch frei aneignen und zum Erscheinungsbild des Quartiers beitragen können.

#### Soziales Zusammenleben und Teilhabe

Das Vorhandensein **gemeinschaftlicher Infrastrukturen** wurde als ein weiterer wichtiger Faktor für Wohnzufriedenheit identifiziert. Dabei gilt nicht nur die Ausstattung mit notwendigen Betreuungseinrichtungen wie Kitas, Schulen etc. als relevant; darüber hinaus können weitere geteilte Angebote wie Gemeinschaftsräume oder sogar Dachschwimmbäder und Saunen einen besonderen Mehrwert darstellen, die die Attraktivität des Quartiers um ein Vielfaches steigert. Je nach Finanzierungsform der Quartiersentwicklung lassen sich solche Infrastrukturen,

unter langfristiger Amortisierung ökonomisch abbilden. Darüber hinaus ist von vornherein ein **soziales Hilfsnetzwerk** aus verschiedenen Einrichtungen und Trägern vorzusehen, das bei unterschiedlichen Problemsituationen Unterstützung bieten kann (z.B. Kinderbetreuung, Altenpflege, Sozialarbeiter:innen etc.).

**Anbindung und Mobilität**

Zur Vernetzung des neuen Quartiers mit der Gesamtstadt sowie umliegenden Siedlungen ist eine **qualitätvolle ÖPNV-Anbindung** mit entsprechender Taktung und Kapazitäten

nötig; darüber hinaus ist von Beginn an auf eine Verbindung bis in die Abend- und Nachtstunden zu achten, sodass etwa auch Abendveranstaltungen im Stadtzentrum (wie Theater, Kino etc.) von den Quartiersbewohner:innen besucht werden können. Zur weiteren Förderung nachhaltiger Mobilitätsformen sollten auch **Car- und Bike-Sharing-Angebote** eingeplant und in strategisch sinnvollen Bereichen, d.h. gut sichtbar und leicht zugänglich, verortet werden. Insgesamt gilt es, im Sinne der Teilhabe, das **Mobilitätsangebot bezahlbar zu gestalten** – was durchaus über einzelne Quartiersentwicklungen hinaus geht und eine

langfristige Aufgabe mit gesamtstädtischer Relevanz darstellt.

**Nachhaltigkeit**

Neben einer nachhaltigen Mobilitätsentwicklung gilt es weitere Maßnahmen bei der energieeffizienten und ökologischen Entwicklung neuer Großwohnsiedlungen zu berücksichtigen. Hierzu gehört insbesondere die Ausstattung mit **nachhaltigen Heiz- und Energiesystemen** wie etwa Photovoltaik, Solarthermie, Wärmepumpen, Quartiers-Biogas-Anlagen etc. Mithilfe

von **Fassaden- und Dachbegrünung** kann zudem die Leistung etwa von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen gesteigert und darüber hinaus ein Beitrag zur Gebäudekühlung und zum Regenwasserrückhalt geleistet werden. Daneben sollten **nachhaltige Wärmedämmsysteme**, etwa unter Einsatz von ökologischen Dämmstoffen, eingeplant werden. Zuletzt gilt es, **Anlagen zur Regenwassernutzung** vorzusehen, mithilfe derer Regenwasser gespeichert und in Trockenperioden genutzt werden kann; dies können etwa Zisternen oder in die Freiraumgestaltung integrierte Rückhaltebecken etc. sein.

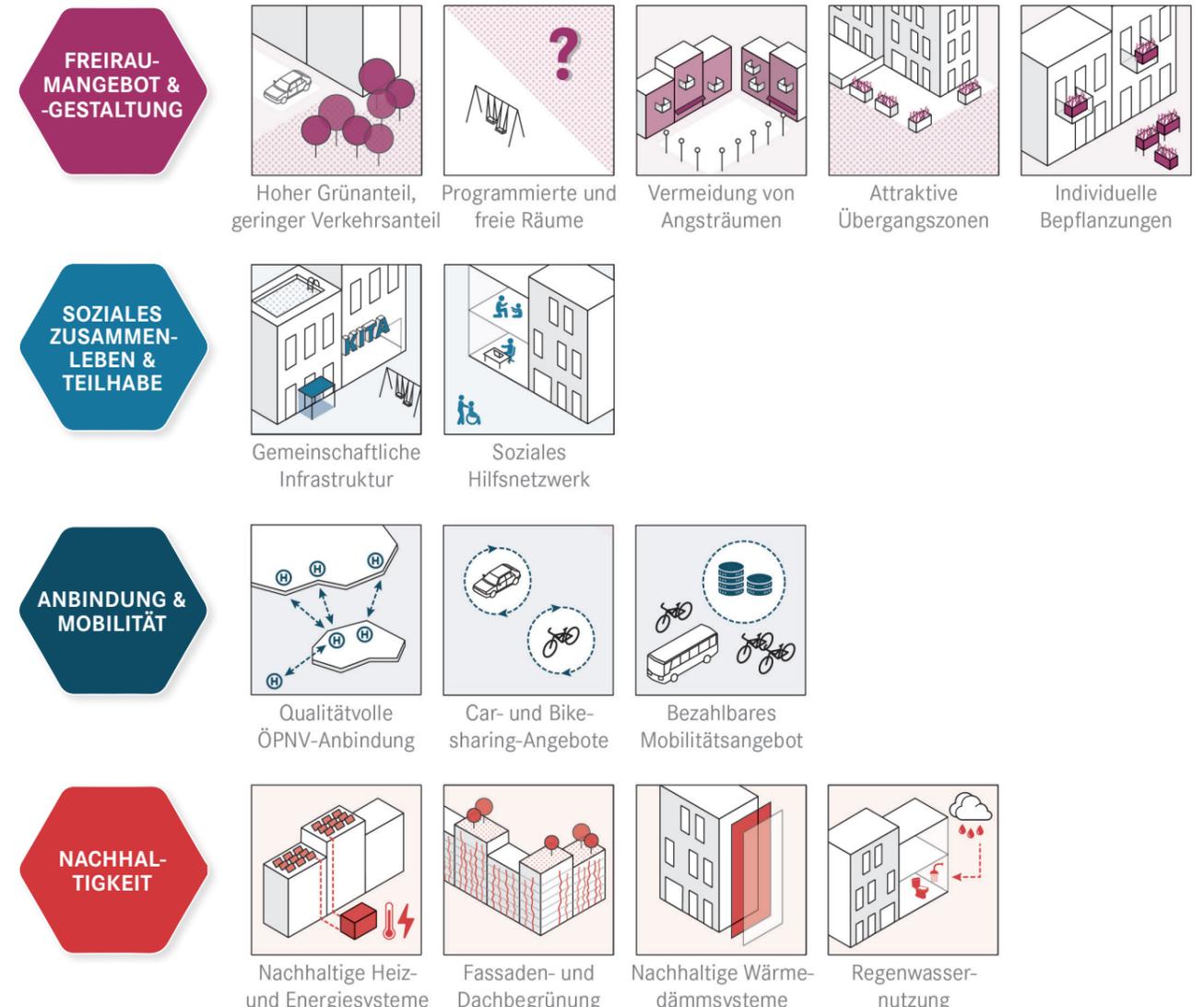
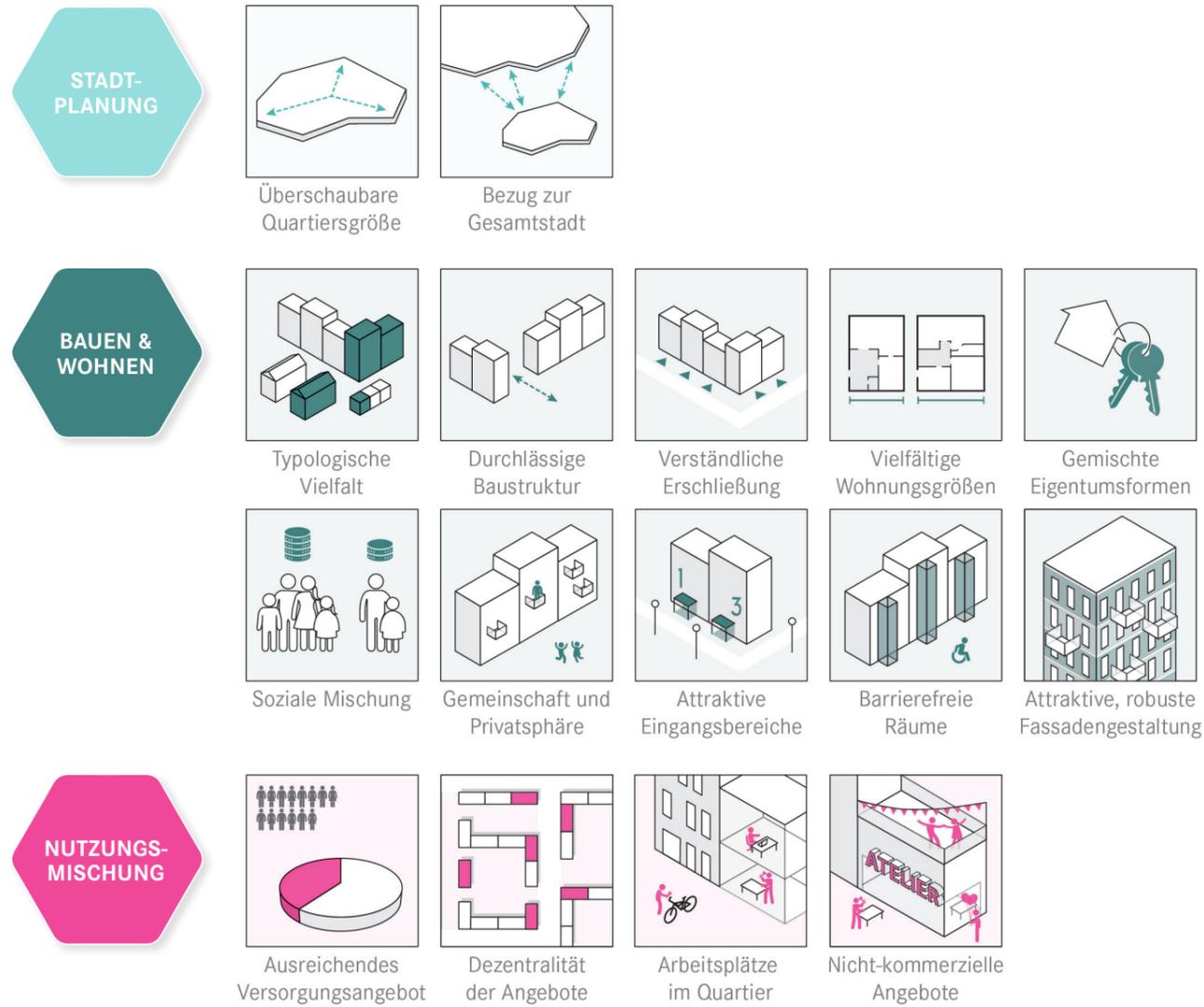


Abb. 118: Städtebauliche Prinzipien zur Entwicklung neuer Großwohnsiedlungen

# 08

## FAZIT UND AUSBLICK

Die Studie „Großwohnsiedlungen der Zukunft“ konnte, mittels einer **integrativen Betrachtung und Verschneidung** von physischen, funktionalen und sozialen Faktoren mit der subjektiven Wahrnehmung (s. Kap. 4) darlegen, dass die **Großwohnsiedlung durchaus ein attraktiver und zukunftsfähiger Siedlungstyp** ist. Die angenommene Diskrepanz zwischen Innen- und Außenwahrnehmung konnte dabei bestätigt werden; allerdings stellt sich diese deutlich differenzierter dar, als zuvor erwartet. Somit wurde bestätigt, dass die Bewohner:innen von Großwohnsiedlungen deren spezifische Charakteristika grundsätzlich sehr schätzen; zugleich wurde deutlich, dass es an einigen Stellen **Nachbesserungsbedarfe** gibt – sowohl mit Blick auf die Wohnqualität als auch hinsichtlich der Herausforderungen einer zukunftsorientierten Stadtentwicklung.

In dieser Hinsicht weisen die Siedlungen wichtige **Potenziale für eine nachhaltige Entwicklung** auf: Mit ihrer baulichen Dichte und der großen Anzahl an Wohnungen auf engem Raum tragen sie etwa zu einem schonenden Umgang mit der Ressource Fläche und zu kurzen Alltagswegen bei; die vielen Fassaden und Dachflächen bieten ein großes Potenzial zur Energieproduktion und Begrünung (s. Kap. 2.2).

Als Standorte mit vergleichsweise bezahlbaren Wohnungsbeständen und dazu einer bedeutenden Menge geförderter Wohnungen leisten die Großwohnsiedlungen zudem einen Beitrag zur Milderung des Wohnungsdrucks in den Stadtzentren und **übernehmen damit essenzielle Aufgaben für die Gesamtstadt**. Zudem gelten sie aufgrund bestehender soziokultureller Netzwerke als bedeutsame **„Ankommensorte“** für neu hinzuziehende oder geflüchtete Bewohner:innen.

Deutlich wurde auch, dass große Wohnungsunternehmen wie Vonovia, mit entsprechend großen Wohnungsbeständen, **soziale Verantwortung** tragen. Sie haben die moralische Pflicht, gewisse Standards der Wohnqualität für alle Mieter:innengruppen zu realisieren und diese langfristig zu erhalten. Zugleich beeinflusst das Erscheinungsbild der Siedlungen in hohem Maße deren Image; ein negatives Image führt nachweislich zu **Stigmatisierung und Benachteiligung** von Bewohner:innen, z.B. auf dem Arbeitsmarkt, und kann damit langfristig zu einer Verfestigung prekärer Lebenssituationen beitragen.

**Was zeichnet eine attraktive Großwohnsiedlung aus? Welche Faktoren tragen zu Wohnzufriedenheit und positivem Quartiersimage bei?**

Auf der anderen Seite, mit Blick auf die **erste Forschungsfrage**, konnte die Studie belegen, dass durchaus **investive Möglichkeiten zur Verbesserung von Wohnzufriedenheit und Image** bestehen: Eine **Korrelation zwischen physischen, funktionalen und sozialen Faktoren mit der subjektiven Wahrnehmung** konnte bewiesen werden. Damit wird schließlich ablesbar, worin entsprechende **Stellschrauben** zur Weiterentwicklung bestehender und Neuentwicklung künftiger Großwohnsiedlungen bestehen können:

Der **Sanierungsstand** und das **Erscheinungsbild von Wohnung und Gebäude** haben einen deutlichen Einfluss auf Wohnzufriedenheit und Quartiersimage: Bewohner:innen, deren Wohnungen und Wohngebäude kürzlich saniert oder aufgewertet wurden, sind nachweislich zufriedener. Neben der Verbesserung der Wohnqualität spielt voraussichtlich auch das Gefühl der Wertschätzung durch die/den Vermieter:in eine Rolle dabei. Auch das Image Außenste-

hender wird maßgeblich vom Erscheinungsbild des Gebäudebestandes geprägt; ein gepflegtes Gesamtbild trägt zu einer deutlich positiveren Außenwahrnehmung bei.

Die **bauliche Dichte** und die **Einwohnerdichte** können sich sowohl negativ als auch positiv auf die Wohnzufriedenheit auswirken; eine hohe Dichte stellt demnach nicht per se ein Problem dar (wie insbesondere am Beispiel Alterlaa deutlich wurde). Vielmehr ist die Auswirkung auf die Wohnzufriedenheit von **weiteren Faktoren**, wie etwa der Gestaltung von Abstandsräumen und nicht zuletzt auch dem vorliegenden sozialen Klima zwischen den Bewohner:innen, abhängig.

Auch die **soziale Zusammensetzung** der Siedlung und deren Veränderung im Zeitverlauf haben einen Einfluss auf Wohnzufriedenheit und Quartiersimage. Besonders am Beispiel Gorbitz konnte festgestellt werden, dass ein vergleichsweise rapider Anstieg der Migrant:innenzahlen oder auch eine hohe Anzahl an Menschen in prekärer Lage zur Überforderung des sozialen Zusammenlebens im Quartier führen und auch die Außenwahrnehmung verändern kann.

Eine hohe **Nutzungsmischung** führt, gegenüber der Vorab-Annahmen nicht per se zu einer hohen Wohnzufriedenheit. Tatsächlich lässt sich hier eher ein negativer Zusammenhang feststellen – vor allem in den gemischtgenutzten Zentren, die darüber hinaus auch weitere Besonderheiten aufweisen (s. u.) ist hier eine insgesamt geringere Zufriedenheit ablesbar. Daneben ist diese im Detail von weiteren Faktoren abhängig, wie einer **feinen Körnigkeit** und **dezentralen Verteilung der Nutzungen** im Quartier oder Block. Auch der **Anteil gemeinschaftlicher** (gegenüber privaten und kommerziellen) **Nutzungen** hat einen Einfluss auf die Wohnzufriedenheit.

Eine hohe **Grünraumqualität**, d.h. Ausstattung, Versorgung und Erreichbarkeit von Grünräumen wirken sich nachweislich auf die Wohnzufriedenheit aus. In Teilbereichen mit geringen Grünanteilen, wie z.B. den Zentren, wurden nahezu durchweg geringere Zufriedenheiten festgestellt.

Zudem konnte ein Einfluss des **Verkehrsflächenanteils** auf die Wohnzufriedenheit nachgewiesen werden: Blöcke und Quartiere mit entsprechend wenig Flächen für den motorisierten Verkehr weisen in der Regel höhere Zufriedenheiten auf; ein extremes Beispiel hierfür ist Alterlaa, wo der Verkehr fast ausschließlich unterirdisch geführt wird und die Oberflächen für andere Nutzungen zur Verfügung stehen. Auch mit Blick auf die ÖPNV-Anbindung lässt sich ein leichter Zusammenhang feststellen.

Von Bedeutung für die Wohnzufriedenheit ist darüber hinaus auch die **Lage im Quartiersgefüge** sowie die **räumliche Überlagerung** mehrerer als negativ wahrgenommener Faktoren: Insbesondere in den Zentren lässt sich häufig eine hohe Dichte bei geringen Grünflächen- und hohen Verkehrsflächenanteilen feststellen. Demgegenüber liegt in Blöcken an den Quartiersrändern häufig eine höhere Zufriedenheit vor; dort sind die Grünanteile in der Regel höher und die Dichten und Verkehrsflächenanteile deutlich geringer. Zudem geben viele Bewohner:innen in den Randbereichen an, sich weniger der Siedlung als Ganzes zugehörig zu fühlen und sich damit auch weniger mit ihrem Image zu identifizieren.

Zuletzt konnte eine deutliche **Wirkung von Aufwertungsmaßnahmen** auf Wohnzufriedenheit und Quartiersimage nachgewiesen werden: Die Durchführung von Sanierungs- und Aufwertungsmaßnahmen an Gebäuden, Wohnungen und im öffentlichen Raum tragen wesentlich zu einer positiveren Wahrnehmung

der Siedlungen bei. **Dies unterstreicht, dass es sich durchaus lohnt, in die Bestände zu investieren.** Daneben wird deutlich, dass solche Investitionen, nicht zuletzt vor dem Hintergrund von Konkurrenzen auf dem Wohnungsmarkt, nötig sind: Bieten andere Anbieter:innen bessere Qualitäten zu ähnlichen Preisen an, drohen in Zukunft Wohnungsleerstände.

### Wie kann eine zukunftsfähige Weiterentwicklung bestehender und nachhaltige Entwicklung neuer Großwohnsiedlungen aussehen?

Hinsichtlich der **zweiten Forschungsfrage** konnte zum Einen festgestellt werden, dass die Großwohnsiedlungen deutliche Potenziale einer zukunftsfähigen (Weiter-)Entwicklung aufweisen und zum Anderen, dass durchaus Handlungsbedarfe bestehen – sowohl mit Blick auf die Steigerung der **Wohnqualität** als auch in Bezug auf eine **nachhaltige Transformation** der Siedlungen. Themen wie Klimaschutz und -anpassung (z.B. hinsichtlich der Hitzeentwicklung in den dichten Beständen oder des Schutzes vor Starkregenereignissen), die Energie- und Mobilitätswende oder die soziale Gerechtigkeit sind zentrale Zukunftsthemen, die auch in den Großwohnsiedlungen angegangen werden müssen.

Dazu wurden in der vorliegenden Studie eine Reihe von übergeordneten oder teilraumbezogenen **Maßnahmenoptionen** formuliert, die damit den verantwortlichen Akteur:innen in der Quartiersentwicklung an die Hand gegeben werden sollen. Diese lassen sich auf die folgenden Zielsetzungen unterordnen:

- gezielte Verbesserung der **Außenwahrnehmung** (z.B. Durchführung sichtbarer Aufwertung oder Imagekampagnen)
- Verbesserung der **Wohnqualität** im Bestand (z.B. Anbau von Balkonen oder

- Umgestaltung von Hauseingangsbereichen)
- Ergänzung und Differenzierung des **Wohnangebotes** (z.B. Schaffung bezahlbarer und hochwertiger Wohnangebote oder Aufstockung von Gebäuden)
- **funktionale Ergänzung und Differenzierung** mit Mehrwert für alle (z.B. Ergänzung sozialer Infrastrukturen oder Schaffung nicht-kommerzieller Angebote)
- Aufwertung von **Freiraumangebot und -gestaltung** (z.B. Entsiegelung von Freiflächen oder Beseitigung von Angsträumen)
- Stärkung von **sozialem Zusammenleben und Teilhabe** (z.B. Einsatz von Sozialarbeiter:innen oder Schaffung gemeinsamer Infrastrukturen)
- Sicherung und Ergänzung von **Anbindung und Mobilität** (z.B. Ausbau der Radwege, Schaffung von Sharing-Angeboten oder Etablierung von Reparatur- und Tauschcafés)
- Etablierung **nachhaltiger Strukturen** (z.B. Anbringung von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen oder Pflanzung klimaresistenter Bäume)
- Etablierung und Stärkung von **Strukturen der kooperativen Quartiersentwicklung** (z.B. Verbesserung des Austauschs zwischen Wohnungsanbieter:innen oder Durchführung von Beteiligungsformaten).

Für die gelungene Realisierung von einigen der Maßnahmen, wie insbesondere solchen, die der Nachverdichtung dienen, ist dabei eine **Akzeptanz der Bewohnerschaft** von hoher Bedeutung. Vor allem mit Blick auf die Nachverdichtung der Großwohnsiedlungen, die in Teilbereichen eine sinnvolle Erweiterung des Wohnungsbestandes, Intensivierung der Flächennutzung und Sicherung bezahlbaren Wohnraums sein kann, besteht eine erhebliche Ablehnung vonseiten der Bewohner:innen und ist entsprechend sensibel zu behandeln. Vor allem die Inanspruchnahme von Freiflächen oder die Zunahme der Einwohnerdichte werden hierbei als Konfliktpunkte genannt.

Zudem sollten bei der Implementierung der Maßnahmen die **lokalen Potenziale und Restriktionen** des jeweiligen Quartiers berücksichtigt werden. Die Beibehaltung des „Charakters“ der Siedlungen und ihrer Teilräume sowie ihrer lokalen Qualitäten gelten als wesentliche Punkte zur Bindung der Bestandsbewohner:innen, die sie mitunter aufgrund dieser als Wohnort ausgewählt haben. Daneben können Aufwertungen mit Ausrichtung auf Nachhaltigkeit und Ökologie die Siedlungen für neue Mieter:innengruppen attraktiv machen und damit zur Stärkung der **sozialen Mischung** beitragen.

Daneben wurden aus den Erkenntnissen zu Einflussfaktoren auf Wohnzufriedenheit und Quartiersimage **städtebauliche Leitprinzipien** abgeleitet, die es bei der Entwicklung neuer Großwohnsiedlungen zu berücksichtigen gilt:

- **Stadtplanung** – überschaubare Quartiersgröße und Bezug zur Gesamtstadt
- **Bauen und Wohnen** – z.B. typologische Vielfalt oder attraktive Eingangsbereiche
- **Nutzungsmischung** – z.B. ausreichendes Versorgungsangebot oder Arbeitsplätze im Quartier
- **Freiraumangebot und -gestaltung** – z.B. Vermeidung von Angsträumen oder attraktive Übergangszonen
- **soziales Zusammenleben und Teilhabe** – gemeinschaftliche Infrastruktur und soziales Hilfsnetzwerk
- **Anbindung und Mobilität** – z.B. Car- und Bikesharing-Angebote oder Bezahlbarkeit

- **Nachhaltigkeit** – z.B. nachhaltige Heiz- und Energiesysteme oder Fassaden- und Dachbegrünung.

#### **Ausblick: Großwohnsiedlungen der Zukunft**

Hinsichtlich der anfangs genannten politischen Zielsetzungen, wie insbesondere die der Schaffung von 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr, zeigt sich, dass ein **enormes Potenzial im Bestand steckt**. Neben dem Wohnungsneubau gilt es diese besonders in den Blick zu nehmen und qualitativ weiterzuentwickeln. Einige **bereits umgesetzte Beispiele** zeigen, dass die Grundlagen dafür vorhanden sind und eine nachhaltige Transformation der Großwohnsiedlungen möglich ist und zu **deutlichen Verbesserungen bei Wohnzufriedenheit und Quartiersimage** führen kann.

Dazu sind nicht zuletzt Ansätze einer **koproduktiven Quartiers- und Stadtentwicklung** im Sinne eines Schulterchlusses aus Wohnungsunternehmen und Kommunen nötig: Einige Verbesserungen lassen sich nur im Zusammenspiel öffentlicher und privater Akteur:innen erwirken und erfordern dazu neue und stärkere Allianzen. Bei der Weiterentwicklung der Großwohnsiedlung der Zukunft **können engagierte Partner:innen eine Vorreiterrolle einnehmen** und im Rahmen von beispielhaften Projekten mit Ausstrahlungskraft im nationalen und internationalen Raum aufzeigen, dass die Großwohnsiedlung der Zukunft Lösungen für die Herausforderungen der Stadtentwicklung bereithalten kann.



Abb. 119: Holzbrücke am Heidenberger Teich in Mettenhof

## LITERATURVERZEICHNIS

**AEAG – Wohnungsaktiengesellschaft Wohnpark Alt Erlaa (o. J.):** Wien Alt-Erlaa. Zugegriffen am 18.10.2022, <https://www.alt-erlaa.at>

**BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2018):** Handlungsziele für Stadtgrün und deren empirische Evidenz: Indikatoren, Kenn- und Orientierungswerte, Bonn

**Becker, H.; Keim, D. (1977):** Gropiusstadt: Soziale Verhältnisse am Stadtrand. Schriften des Deutschen Instituts für Urbanistik 59. Stuttgart: Kohlhammer.

**Beckmann, K. (2015):** Urbanität durch Dichte? transcript Verlag, Bielefeld

**Berndt, P.; Sinning, H. (2016):** Images innenstadtnaher Wohnquartiere: Strategien zur Steuerung von Images als kooperative Aufgabe der Wohnungswirtschaft und Stadtentwicklung. ISP Schriftenreihe, Band 6, [https://isp.fh-erfurt.de/fileadmin/Dokumente/ISP/Publicationen/ISP\\_Schriftenreihe\\_Band\\_6.pdf](https://isp.fh-erfurt.de/fileadmin/Dokumente/ISP/Publicationen/ISP_Schriftenreihe_Band_6.pdf)

**BMBau – Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau (1994):** Großsiedlungsbericht 1994. Drucksache 12/8406, <https://dserver.bundestag.de/btd/12/084/1208406.pdf>

**BMWSB – Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (2022):** Soziale Stadt. Zugegriffen am 07.11.2022, [https://www.staedtebaufoerderung.info/DE/ProgrammeVor2020/SozialeStadt/sozialestadt\\_node.html](https://www.staedtebaufoerderung.info/DE/ProgrammeVor2020/SozialeStadt/sozialestadt_node.html)

**BOGESTRA (2021):** Vonovia und BOGESTRA: Kooperation bringt E-Lastenräder nach Bochum-Weitmar. In: BOGESTRA vom 12.11.2021, <https://www.bogestra.de/aktuelles/alle-nachrichten-im-ueberblick/details-1/vonovia-und-bogestra-kooperation-bringt-e-lastenraeder-nach-bochum-weitmar>

**Boeddinghaus, G. (1995):** Gesellschaft durch Dichte: kritische Initiativen zu einem neuen Leitbild für Planung und Städtebau, 1963/1964: in Erinnerung gebracht. Vieweg

**Brailich, A.; Germes, M.; Schirmel, H., Glasze, G.; Pütz, R. (2010):** Die diskursive Konstitution von Großwohnsiedlungen in Deutschland, Frankreich und Polen. In: Europa Regional, Ausg. 16/2008 (2010), S. 113 – 128

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

**Bürgerzentrum Chorweiler (o. J.):** Sozialraumkoordination (SRK). Zugegriffen am 06.11.2022, <https://buergerzentrum-chorweiler.de/index.php?id=70>

**Destatis (2016):** Pressemitteilung Nr. 316 vom 9. September 2016. Zugegriffen am 29.11.2022, [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2016/09/PD16\\_316\\_31231.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2016/09/PD16_316_31231.html)

**Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt – DLR (2020):** Land Cover DE - Sentinel-2 - Germany, 2015. <https://doi.org/10.15489/1ccmlap3mn39>

**Eichener, V.; Schauerte, M.; Klein, K. (2002):** Zukunft des Wohnens: Perspektiven für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Rheinland und Westfalen. Bochum.

**Falter, M.; Troger, T. (2015):** Lebensqualitätsstudien. Wohn(un)zufriedenheit in großformatigen Wohnhausanlagen? In: Stadt Wien (2015): Beiträge zur Stadtentwicklung, Ausgabe 39, <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/studien/pdf/b008459.pdf>

**Fasselt, J.; Zimmer-Hegmann, R. (2008):** Ein neues Image für benachteiligte Quartiere: Neighbourhood Branding als wirksa-

mer Ansatz? In: Schnur, O. (Hrsg.) (2008): Quartiersforschung. Zwischen Theorie und Praxis. VS Research. S. 233 – 255

**Feldtkeller, A. (2002):** Bauen für das Zusammenleben von Fremden. In: Riege, M. u. Schubert, H. (Hg.) (2002): Sozialraumanalyse. Grundlagen – Methoden – Praxis. 105 – 118. Springer Verlag

**Fürst, F.; Himmelbach, U.; Potz, P. (1999):** Leitbilder der räumlichen Stadtentwicklung im 20. Jahrhundert – Wege zur Nachhaltigkeit? Institut für Raumplanung – IRPUD, Dortmund

**GAG Immobilien AG (o. J.):** Zeitstrahl. Zugegriffen am 18.10.2022, <https://www.gag-koeln.de/die-gag/mitarbeiter/geschichte/zeitstrahl/>

**Gartennetzwerk Dresden (o. J.):** Gemeinschaftsgarten Gorbitz. Zugegriffen am 30.11.2022, <https://www.dresden-pflanzbar.de/gaerten/gemeinschaftsgarten%20gorbitz/>

**GEWOS – Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH (2009):** Vertiefungsuntersuchung für das Soziale Stadt-Gebiet Mettenhof. Ergänzender Bericht zum Kieler Wohnungsmarktkonzept, [https://www.kiel.de/de/kiel\\_zukunft/wohnen/wohntwicklung/\\_dokumente\\_wohnungsmarktkonzept/Vertiefungsanalyse\\_Mettenhof\\_final-Febr\\_2009.pdf](https://www.kiel.de/de/kiel_zukunft/wohnen/wohntwicklung/_dokumente_wohnungsmarktkonzept/Vertiefungsanalyse_Mettenhof_final-Febr_2009.pdf)

**Gorgol, A. (2008):** Housing Improvement Districts (HIDs): Ein neues Instrument für die Quartiersentwicklung? In: Schnur, O. (Hrsg.) (2008): Quartiersforschung. Zwischen Theorie und Praxis. VS Research. S. 277 – 300

**Gosselin, C. (2015):** La rénovation urbaine et le modèle de „l'espace défendable“: la montée en puissance des enjeux sécuritaires dans l'aménagement. In: métropolitiques vom 4. November 2015, <https://metropolitiques.eu/La-renovation-urbaine-et-le-modele.html>

**Harlander, T. (2006):** Zentralität und Dezentralisierung – Großstadtentwicklung und städtebauliche Leitbilder im 20. Jahrhundert. In: Zimmermann, C. (Hg.): Zentralität und Raumgefüge der Großstädte im 20. Jahrhundert. S. 23 – 40

**Harlander, T. (1999):** Wohnen und Stadtentwicklung in der Bundesrepublik. In: Flagge, I. (Hrsg.) (1999): Geschichte des Wohnens. Band 5, Von 1945 bis heute. Aufbau – Neubau – Umbau. Stuttgart: Deutsche Verlags-Anstalt. S. 233 – 418

**Häussermann, H. u. Siebel, W. (2004):** Stadtsoziologie. Eine Einführung. Campus Verlag, Frankfurt am Main, [https://www.suz.uzh.ch/dam/jcr:00000000-15fd-7ade-ffff-3e36945/8.12.Hartmut\\_Hausermann\\_und\\_Walter\\_Siebel\\_Stadtsoziologie\\_S.\\_173\\_-\\_195.pdf](https://www.suz.uzh.ch/dam/jcr:00000000-15fd-7ade-ffff-3e36945/8.12.Hartmut_Hausermann_und_Walter_Siebel_Stadtsoziologie_S._173_-_195.pdf)

**Heidegger, G. (2021):** Die Sterne über Aspern und Alterlaa. In: ORF vom 03.07.2021, <https://orf.at/stories/3219143/>

**Herlyn, U. (1987):** Lebensbedingungen und Lebenschancen in den Großwohnsiedlungen der 60er- und 70er-Jahre. In: Neubauegebiete der 20er- und 60er-Jahre. Ein historisch-soziologischer Vergleich, Hrsg. Ulfert Herlyn und Adelheid von Saldern, 102 – 126. Frankfurt a. M./NY: Campus.

**Hunger, B.; Protz, R.; Weidemüller, D.; Melnikova, M.; Lopitz, S. (2021):** Berliner Großsiedlungen am Scheideweg? Studie. April 2021, <http://www.gross-siedlungen.de/de/media/pdf/4251.pdf>

**Hunger, B. (2015):** Weiterentwicklung großer Wohnsiedlungen. Großes Zukunftspotenzial, trotz erheblicher Investitionsbedarfe. In: Die Wohnungswirtschaft 8/2015, S. 8 – 11

**IRS – Leibniz-Institut für Regionentwicklung und Strukturplanung; UFZ – Helmholtz Zentrum für Umweltforschung (2011):** White Paper. Zukunftschancen ostdeutscher Großwohnsiedlungen

**ISP – Institut für Stadtforschung, Planung und Kommunikation der Fachhochschule Erfurt u. Landeshauptstadt Dresden (2020):** Heiß, heißer, Haltestelle? – Fragen und Antworten. Ergebnisse der Online-Befragung zur Hitzeanpassung von Haltestellen in Dresden Gorbitz. Erfurt und Dresden, [http://heatresilientcity.de/fileadmin/user\\_upload/heatresilientcity/files/Konzept/Online-Befragung\\_Haltestellen\\_-\\_Fragen\\_und\\_Antworten.pdf](http://heatresilientcity.de/fileadmin/user_upload/heatresilientcity/files/Konzept/Online-Befragung_Haltestellen_-_Fragen_und_Antworten.pdf)

**Jugendbüro Mettenhof (o. J.):** Willkommen auf der Seite des Jugendbüros Mettenhof. Zugegriffen am 17.11.2022, <https://jugendbuero-mettenhof.de>

**Kabisch, S. (2020):** Wohnen in der Großwohnsiedlung. In: Eckardt, F.; Meier, S. (2021): Handbuch Wohnsoziologie. Springer Fachmedien, Wiesbaden, S. 295 – 312

**Kabisch, S. (2013):** Wandlungsfähigkeit von großen Wohnsiedlungen. In: Weidemüller, D., Hunger, B., Protz, R. (Hg.): Leben in großen Wohnsiedlungen. Soziale Stadt, stabile Nachbarschaften, bezahlbares Wohnen. Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V., Berlin, S. 12 – 33

**Kabisch, S. (2011):** Sind Großwohnsiedlungen wieder angesagt? Ups and downs eines Stadtphänomens und die Notwendigkeit differenzierter soziologischer Analysen. In: Reißmüller, R.; Schucknecht, K. (Hrsg.): Stadtgesellschaften im Wandel. Zum 60. Geburtstag von Christine Weiske. Universitätsverlag Chemnitz: Chemnitz. S. 111 – 128

**Kölner Stadt-Anzeiger (2012):** Online-Umfrage Lieblingsorte der Kölner „Nordlich-

ter“. Zugegriffen am 04.11.2022, <https://www.ksta.de/koeln/chorweiler/onlineumfrage-lieblingsorte-der-koelner-nordlichter-5876688>

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

**Kraft, S. (2011):** Die Großsiedlungen: Ein gescheitertes Erbe der Moderne? In ARCH+, Zeitschrift für Architektur und Städtebau, Themenheft Planung und Realität. Strategien im Umgang mit den Großsiedlungen, Juni 2011, S. 48 – 53

**Kronauer, M.; Vogel, B. (2001):** Erfahrung und Bewältigung von sozialer Ausgrenzung in der Großstadt: Was sind Quartiereffekte, was Lageeffekte? SOFI-Mitteilungen Nr. 29/2001

**Landeshauptstadt Dresden (2022a):** Bevölkerungsbestand. Zugegriffen am 07.11.2022, <https://www.dresden.de/de/leben/stadtportrait/statistik/bevoelkerungsgebiet/Bevoelkerungsbestand.php>

**Landeshauptstadt Dresden (2022b):** Migration, Integration & Asyl. Zugegriffen am 07.11.2022, <https://www.dresden.de/de/leben/gesellschaft/migration.php>

**Landeshauptstadt Dresden (2022c):** Soziale Stadtentwicklung Gorbitz. Zugegriffen am 07.11.2022, <https://www.dresden.de/de/stadtraum/planen/stadtentwicklung/aktuelle-buergerbeteiligungen/soziale-stadtentwicklung-gorbitz.php>

**Landeshauptstadt Dresden (2022d):** Soziale Stadtentwicklung. Zugegriffen am 07.11.2022, <https://www.dresden.de/de/stadtraum/planen/stadtentwicklung/stadterneuerung/efre/umfrage-soziale-stadtentwicklung-2021-2027.php>

**Landeshauptstadt Dresden (2022e):** Briesnitz, Cotta, Gorbitz und Löbtau: Online-Befragung zur Gestaltung der Stadtteile im Dresdner Südwesten. Zugegriffen am 07.11.2022, [https://www.dresden.de/de/rathaus/aktuelles/pressemitteilungen/2022/04/pm\\_007.php](https://www.dresden.de/de/rathaus/aktuelles/pressemitteilungen/2022/04/pm_007.php)

**Landeshauptstadt Dresden (2022f):** Gestaltung der Stadtteile im Dresdner Südwesten. Zugegriffen am 07.11.2022, [https://www.dresden.de/de/stadtraum/planen/stadtentwicklung/aktuelle-buergerbeteiligungen/stadtteilgestaltung-dresden-suedwest.php?pk\\_campaign=Shortcut&pk\\_kwd=suedwest-umfrage](https://www.dresden.de/de/stadtraum/planen/stadtentwicklung/aktuelle-buergerbeteiligungen/stadtteilgestaltung-dresden-suedwest.php?pk_campaign=Shortcut&pk_kwd=suedwest-umfrage)

**Landeshauptstadt Dresden (2022g):** Quartiersmanagement. Zugegriffen am 07.11.2022, <http://stadtteilbuero-gorbitz.de/quartiersmanagement/index.html>

**Landeshauptstadt Dresden (2021):** Heiß, heißer, Haltestelle? Zugegriffen am 07.11.2022, <https://buergerbeteiligung.sachsen.de/portal/dresden/beteiligung/themen/1020235>

**Landeshauptstadt Dresden (2020):** Soziale Stadt: Gorbitz. Zugegriffen am 18.10.2022, [https://www.dresden.de/de/stadtraum/planen/stadtentwicklung/stadterneuerung/soziale\\_stadt/Gorbitz.php](https://www.dresden.de/de/stadtraum/planen/stadtentwicklung/stadterneuerung/soziale_stadt/Gorbitz.php)

**Landeshauptstadt Dresden (2015):** Gorbitz. In: 25 Jahre Stadterneuerung: Dresden im Wandel, S. 76 – 81. [https://www.dresden.de/media/pdf/stadtplanung/stadterneuerung/sterna\\_san\\_Broschuere\\_DD\\_2025\\_final\\_Internet\\_\\_2\\_.pdf](https://www.dresden.de/media/pdf/stadtplanung/stadterneuerung/sterna_san_Broschuere_DD_2025_final_Internet__2_.pdf)

**Landeshauptstadt Kiel (2022a):** Kieler Zahlen 2021. Statistischer Bericht Nr. 284, [https://www.kiel.de/de/kiel\\_zukunft/statistik\\_kieler\\_zahlen/\\_statistische\\_jahrbuecher/Statistischer\\_Bericht\\_Nr.\\_284\\_-\\_Kieler\\_Zahlen\\_2021.pdf](https://www.kiel.de/de/kiel_zukunft/statistik_kieler_zahlen/_statistische_jahrbuecher/Statistischer_Bericht_Nr._284_-_Kieler_Zahlen_2021.pdf)

**Landeshauptstadt Kiel (2022b):** Demografiemonitor 2021. Statistischer Bericht Nr. 285, [https://www.kiel.de/de/kiel\\_zukunft/statistik\\_kieler\\_zahlen/\\_allgemeine\\_berichte/Statistischer\\_Bericht\\_Nr.\\_285\\_-\\_Kieler\\_Demografiemonitoring\\_2021.pdf](https://www.kiel.de/de/kiel_zukunft/statistik_kieler_zahlen/_allgemeine_berichte/Statistischer_Bericht_Nr._285_-_Kieler_Demografiemonitoring_2021.pdf)

**Landeshauptstadt Kiel (2012):** Mettenhof: Ein Stadtteil im Aufbruch. [https://www.kiel.de/de/kiel\\_zukunft/stadtteile/mettenhof/\\_dokumente/abschlussbroschuere\\_mettenhof\\_-\\_ein\\_stadtteil\\_im\\_aufbruch.pdf](https://www.kiel.de/de/kiel_zukunft/stadtteile/mettenhof/_dokumente/abschlussbroschuere_mettenhof_-_ein_stadtteil_im_aufbruch.pdf)

**Landeshauptstadt Kiel (o. J. a).** Mettenhof: Der Stadtteil. Zugegriffen am 18.10.2022, [https://www.kiel.de/de/kiel\\_zukunft/stadtteile/mettenhof/index.php](https://www.kiel.de/de/kiel_zukunft/stadtteile/mettenhof/index.php)

**Landeshauptstadt Kiel (o. J. b):** Aktionen und Projekte. Zugegriffen am 17.10.2022, [https://www.kiel.de/de/kiel\\_zukunft/stadtteile/mettenhof/was\\_tun\\_in\\_mettenhof.php](https://www.kiel.de/de/kiel_zukunft/stadtteile/mettenhof/was_tun_in_mettenhof.php)

**Leb, V. (2019):** Baden auf dem Dach hat Zukunft. In: wien.ORF.at vom 04.08.2019, <https://wien.orf.at/stories/3006099/>

**Leibniz Institut für ökologische Raumentwicklung (2022a):** Beispielquartier Dresden-Gorbitz. Zugegriffen am 07.11.2022, <http://heatresilientcity.de/projekt/beispielquartier-dresden-gorbitz/>

**Leibniz Institut für ökologische Raumentwicklung (2022b):** HeatResilientCity (HCR) - Hitzeresiliente Stadt- und Quartiersentwicklung in Großstädten - Bewohnerorientierte Wissensgenerierung und Umsetzung in Dresden und Erfurt (10/2017 - 01/2021). Zugegriffen am 07.11.2022, <http://heatresilientcity.de/umsetzung/>

**Leidinger A. (2005):** Die Geschichte vom glücklichen Wohnbau. In: alterlaa.print, Ausgabe 1/2005, S. 11 – 15

**Lepik, A.; Strobl, H. (2019):** Die Neue Heimat 1950-1982: Eine sozialdemokratische Utopie und ihre Bauten. Edition Detail

**MAfK – Mettenhofer Arbeitskreis für Kriminalitätsverhütung (2019):** Stadtteilbüro Mettenhof. Zugegriffen am 08.11.2022, <https://www.mettenhof.de/unser-stadtteil/stadtteilbuero-mettenhof.html>

**Mahler, K. (1997):** Großsiedlungen: Auf dem Weg zum eigenständigen Stadtteil oder zum sozialen Brennpunkt? Eine Tagung der Friedrich-Ebert-Stiftung am 26. Juni 1997 in Magdeburg. In: Wirtschaftspolitische Diskurse, 105. <https://www.fes.de/fulltext/fo-wirtschaft/00377009.htm>

**Mau, S. (2019):** Lütten Klein. Leben in der ostdeutschen Transformationsgesellschaft. Suhrkamp

**MBR Alterlaa (Mieterbeirat Wohnpark Alterlaa) (2009):** Newsletter 17/2009. Zugegriffen am 08.11.2022, <https://www.yumpu.com/de/document/read/20704074/mbr-newsletter-17-09pdf-mieterbeirat-wohnpark-alterlaa>

**Mettenhof (2022):** Stadtteilbüro Mettenhof. Zugegriffen am 08.11.2022, [https://mettenhof.de/dokuwiki/doku.php?id=start:stadtteilbuero\\_mettenhof](https://mettenhof.de/dokuwiki/doku.php?id=start:stadtteilbuero_mettenhof)

**Mettenhof (2018):** Palette 6. Zugegriffen am 18.10.2022, [https://www.mettenhof.de/dokuwiki/doku.php?id=start:palette\\_6](https://www.mettenhof.de/dokuwiki/doku.php?id=start:palette_6)

**Nieszery, A. (2013):** Soziale Segregation, Quartiereffekte und Quartierspolitik. Ein deutsch-französischer Vergleich. Dissertation an der Mathematisch-Naturwissenschaftlichen Fakultät II der Humboldt-Universität zu Berlin

**Petrack-Löhr, C. (2019):** Licht, Luft und Sonne für ALLE. In: Die Welt vom 10.01.2019.

[https://www.welt.de/print/die\\_welt/article186837896/Licht-Luft-und-Sonne-fuer-ALLE.html](https://www.welt.de/print/die_welt/article186837896/Licht-Luft-und-Sonne-fuer-ALLE.html)

**Philipp, K. J. (2014):** Festungen zum Wohnen. Einfamilienhäuser und Wohnungen der 1960er Jahre. In: Pisani, S.; Oy-Marra, E.: Ein Haus wie ich. Die gebaute Autobiographie in der Moderne. Mainzer Historische Kulturwissenschaften, Band 14. Transcript

**polis (o. J.):** Lebenswertes Chorweiler Köln (NPS). Zugegriffen am 16.11.2022, <https://www.polis-award.com/teilnehmer/lebenswertes-chorweiler-koeln-nps-42125e01/>

**Polizei Sachsen (2021):** Kriminalitätsatlas 2021, <https://www.polizei.sachsen.de/de/dokumente/Landesportal/GroXstXdtX21.pdf>

**Protz, R. (2012):** Klimaschutz und Energiewende – Potenziale der großen Wohnsiedlungen. In: vhw FWS 5 / Oktober – November 2012; S. 251 – 254

**Querwaldein (o. J.):** GAG Immobilien AG. Zugegriffen am 18.11.2022, <https://www.querwaldein.de/verein/kooperationen/gag/>

**Reicher, C.; Tietz, J.; Utku, Y. (2019):** Big Beautiful Buildings. Als die Zukunft gebaut wurde. In: Reicher, C.; Tietz, J.; Utku, Y. (2019): Big Beautiful Buildings. Die Nachkriegsmoderne im europäischen Diskurs, S. 10 – 19

**Reicher, C. (2016):** Städtebauliches Entwerfen. 4. Auflage. Springer Vieweg

**Roth, W. (2018):** Eine kurze Geschichte der Migration in Deutschland. In: Deutschlandfunk Kultur vom 22.08.2018. <https://www.deutschlandfunkkultur.de/hugenotten-gastarbeiter-einwanderer-eine-kurzgeschichte-102.html>

**Schubert, H.; Oberwittler, D.; Schartau, L.; Planer, N.; Nutz, A.; Spieckermann,**

**H.; Gerstner, D.; Janssen, H. (2016):** Sicherheitsempfinden älterer Menschen im Wohnquartier. Ein Praxishandbuch für die Soziale Arbeit. Köln: Verlag Sozial Raum Management

**Seiß, R. (2016):** Das Dorf im Hochhaus. In: TAZ vom 21.08.2016, <https://taz.de/Wohnsiedlung-aus-den-1970ern-in-Wien/!5325247/>

**SPD, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, FDP (2021):** Mehr Fortschritt wagen: Bündnis für Freiheit, Gerechtigkeit und Nachhaltigkeit. Koalitionsvertrag 2021 – 2025, [https://www.spd.de/fileadmin/Dokumente/Koalitionsvertrag/Koalitionsvertrag\\_2021-2025.pdf](https://www.spd.de/fileadmin/Dokumente/Koalitionsvertrag/Koalitionsvertrag_2021-2025.pdf)

**Städtenetz Soziale Stadt NRW (o. J.):** Köln - Blumenberg, Chorweiler und Seeberg-Nord. <https://www.soziale-stadt-nrw.de/stadtteile-und-projekte/koeln-blumenberg-chorweiler-und-seeberg-nord>

**Stadt Köln (2017):** Entwicklungskonzept Köln-Chorweiler. Neuland entdecken – Aufbruch im Kölner Norden. steg NRW GmbH

**Stadt Köln (o. J.):** Chorweiler. Zugriffen am 18.10.2022, <https://www.stadt-koeln.de/leben-in-koeln/stadtbezirke/chorweiler/chorweiler>

**Stadt Köln (2022a):** Lebenswertes Chorweiler – ein Zentrum im Wandel. Zugriffen am 07.11.2022, <https://www.stadt-koeln.de/artikel/64570/index.html>

**Stadt Köln (2022b):** Sozialraum Blumenberg, Chorweiler und Seeberg-Nord. Zugriffen am 07.11.2022, <https://www.stadt-koeln.de/artikel/66154/index.html>

**Stadt Köln (2022c):** Büro für Quartiersmanagement und Aktivierung im Sozialraum Blumenberg, Chorweiler und Seeberg-Nord. Zugriffen am 07.11.2022, <https://www.stadt-koeln.de/politik-und-verwaltung/stadtentwicklung/starke-veedel-starkes-koeln/buero-fuer-quartiersmanagement-aktivierung-im-sozialraum-blumenberg-chorweiler-seeberg-nord>

**Stadt Köln (2021a):** Bevölkerung und Haushalte, <https://www.stadt-koeln.de/artikel/64272/index.html>

**Stadt Köln (2021b):** Nationalitäten in Köln – Entwicklung und Status Quo der Immigration. Kölner Statistische Nachrichten – 10/2021, [https://www.stadt-koeln.de/mediaasset/content/pdf15/statistik-einwohner-und-haushalte/ksn\\_10\\_2021\\_nationalitaeten\\_in\\_koeln.pdf](https://www.stadt-koeln.de/mediaasset/content/pdf15/statistik-einwohner-und-haushalte/ksn_10_2021_nationalitaeten_in_koeln.pdf)

**Stadt Köln (2021c):** Kölner Stadtteilinformation, [https://www.stadt-koeln.de/mediaasset/content/pdf15/statistik-standardinformationen/kolner-stadtteilinformationen\\_zahlen\\_2021.pdf](https://www.stadt-koeln.de/mediaasset/content/pdf15/statistik-standardinformationen/kolner-stadtteilinformationen_zahlen_2021.pdf)

**Stadt Köln (2019):** Besser als ihr Ruf – Eine Image-Analyse der Stadtteile des Stadtbezirks Chorweiler. Kölner Statistische Nachrichten – 2/2019, [https://www.stadt-koeln.de/mediaasset/content/pdf15/statistik-umfrage/besser\\_als\\_ihr\\_ruf\\_eine\\_imageanalyse\\_der\\_stadtteile\\_des\\_stadtbezirks\\_chorweiler\\_um\\_ksn\\_2019\\_2.pdf](https://www.stadt-koeln.de/mediaasset/content/pdf15/statistik-umfrage/besser_als_ihr_ruf_eine_imageanalyse_der_stadtteile_des_stadtbezirks_chorweiler_um_ksn_2019_2.pdf)

**Stadt Köln (2015):** Starke Veedel - Starkes Köln. Mitwirken, Zusammenhalten, Zukunft gestalten. Integriertes Handlungskonzept, [https://www.stadt-koeln.de/mediaasset/content/pdf15/starke-veedel/integriertes\\_handlungskonzept\\_nach\\_schlusszeichnung\\_ob.pdf](https://www.stadt-koeln.de/mediaasset/content/pdf15/starke-veedel/integriertes_handlungskonzept_nach_schlusszeichnung_ob.pdf)

**Stadtteilbüro Gorbitz (2022):** Quartiersmanagement. Zugriffen am 08.11.2022, <http://stadtteilbuero-gorbitz.de/quartiersmanagement/index.html>

**Stadt Wien (o. J. a):** Wiener Bevölkerung 2021: Daten und Fakten zu Migration und Integration. Zugriffen am 22.11.2022, <https://www.wien.gv.at/menschen/integration/daten-fakten/bevoelkerung-migration.html>

**Stadt Wien (o. J. b):** Liesing in Zahlen – Statistiken. Zugriffen am 22.11.2022, <https://www.wien.gv.at/statistik/bezirke/liesing.html>

**Stadt Wien (o. J. c):** Zufriedenheit mit der Ausstattung der Wohnumgebung – Studie „Wohnzufriedenheit in Wien“ (1999/2000). Zugriffen am 22.11.2022, <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/grundlagen/stadtforschung/verhaltensforschung/wohnozufriedenheit/ausstattung.html>

**Stadt Wien (o. J. d):** Wiener Lebensqualitätsstudie 2013 – Stadtforschung. Zugriffen am 22.11.2022, <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/grundlagen/stadtforschung/soziologie-oekonomie/lebensqualitaetsstudien/2013.html>

**Statista (2022a):** Arbeitslosenquote in Dresden in den Jahren 2009 bis 2021. Zugriffen am 10.11.2022, <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1121301/umfrage/entwicklung-der-arbeitslosenquote-in-dresden/#:~:text=Im%20Jahr%202021%20lag%20die,durchschnittlich%20bei%206%2C1%20Prozent>

**Statistik Austria (2022):** Monatliche Durchschnittsmiete inklusive Betriebskosten im 2. Quartal 2022 bei 8,6 Euro pro m<sup>2</sup>, Pressemitteilung 12 892-190/22, <https://www.statistik.at/fileadmin/announcement/2022/09/20220908WohnenQ222.pdf>

**STESAD GmbH (2016):** Integriertes Handlungskonzept „Soziale Stadt Gorbitz 2“ für den Zeitraum 2016-2025 mit den Handlungsfeldern und Projekten des „Europäischen Sozialfonds“ (Grobkon-

zept). Entwurf Beschlussfassung, Stand 05.04.2016, [https://www.dresden.de/media/pdf/stadtplanung/stadterneuerung/sterna\\_soz\\_stadt\\_gorbitz\\_Haluko\\_Gorbitz\\_2\\_.pdf](https://www.dresden.de/media/pdf/stadtplanung/stadterneuerung/sterna_soz_stadt_gorbitz_Haluko_Gorbitz_2_.pdf)

**Strubelt, W. (2006):** Großsiedlungen in Deutschland zwischen Anspruch und Wirklichkeit, zwischen Akzeptanz und Widerspruch. Informationen zu Raumentwicklung 3-4, Themenheft Stadtumbau in Großsiedlungen: 139 – 154.

**Taubenböck, H.; Murawski, M.; Wurm, M. (2018):** Large Housing Estates – Analysing the Morphologic Similarities and Differences of a Specific Town Planning Concept. Reviewed paper. In: REAL CORP (2018): Expanding Cities, diminishing Spaces. S. 275 – 284

**Tausche Bildung für Wohnen (o. J.):** Bei uns stehen Kinder an erster Stelle. Zugriffen am 18.10.2022, <https://tauschebildung.org>

**Tausendfreund, J. (2018):** Veedels-Check. Chorweiler – ein Stadtteil auf dem Weg zur Anerkennung. In: Kölnische Rundschau vom 13.09.2018, <https://www.rundschau-online.de/region/koeln/veedelscheck/veedelscheck-chorweiler-ein-stadtteil-auf-dem-weg-zur-erkennung-30723192>

**Tietz, J. (2009):** Gehasst, geliebt, geschützt. In Nachkriegsmoderne in Deutschland. In: Braum, M.; Welzbacher C. (Hrsg.): Nachkriegsmoderne in Deutschland. Eine Epoche weiterdenken. Birkhäuser: Basel, Boston, Berlin. S. 52 – 65

**Tröger, E.; Eberle, D. (2017):** Dichte Atmosphäre: Über die bauliche Dichte und ihre Bedingungen in der mitteleuropäischen Stadt. 2. Auflage. Birkhäuser

**Umweltbundesamt (2022a):** Siedlungs- und Verkehrsfläche. Zugriffen am 29.11.2022, <https://www.umweltbundesamt.de/daten/flaeche-boden-land-oekosysteme/flaeche/siedlungs-verkehrsflaeche#politische-ziele>

**Umweltbundesamt (2022b):** CORINE Land Cover – Europaweit harmonisierte Landbedeckungs- und Landnutzungsdaten. Zugriffen am 29.11.2022, <https://www.umweltbundesamt.de/themen/boden-landwirtschaft/flaechensparen-boeden-landschaften-erhalten/corine-land-cover-clc>

**Wegener, B. (2022):** 400.000 neue Wohnungen: Wie soll das gehen? In: ZDF vom 12.10.2022, <https://www.zdf.de/nachrichten/politik/bauen-sozialwohnungen-scholzgeywitz-100.html>

**Welzbacher, C. (2009a):** Nachkriegsmoderne in Deutschland – Annäherung an eine unterschätzte Epoche. In: Braum, M.; Welzbacher C. (Hrsg.): Nachkriegsmoderne in Deutschland. Eine Epoche weiterdenken. Birkhäuser: Basel, Boston, Berlin. S. 8 – 25

**Welzbacher, C. (2009b):** Die katastrophale Utopie – Planungswirtschaft und Sozialdogmatismus. Im Gespräch mit Dieter Hoffmann-Axthelm. In: Braum, M.; Welzbacher C. (Hrsg.): Nachkriegsmoderne in Deutschland. Eine Epoche weiterdenken. Birkhäuser: Basel, Boston, Berlin. S. 36 – 51

**Wickert, C. (2021):** Raum und (Un-)Sicherheit. In: SozTheo vom 31. März 2021, <https://soztheo.de/stadtsoziologie/raum-und-un-sicherheit-staedtebauliche-kriminalpraevention/>

**Wien Geschichte Wiki (o. J. a).** Erlaa (Ort). Zugriffen am 18.10.2022, [https://www.geschichtewiki.wien.gv.at/Erlaa\\_\(Ort\)](https://www.geschichtewiki.wien.gv.at/Erlaa_(Ort))

**Wien Geschichte Wiki (o. J. b):** Wohnpark Alterlaa. Zugriffen am 18.10.2022, [https://www.geschichtewiki.wien.gv.at/Wohnpark\\_Alt-Erlaa](https://www.geschichtewiki.wien.gv.at/Wohnpark_Alt-Erlaa)

**Wissenschaftsladen Bonn (o. J.):** PikoPark – Treffpunkt Vielfalt. Zugriffen am 10.11.202, <https://www.pikopark.de>

**Zapf, K.; Heil, K.; Rudolph, J. (1969):** Stadt am Stadtrand: eine vergleichende Untersuchung in vier Münchener Neubausiedlungen. Europäische Verlags-Anstalt, Frankfurt am Main

**Zeit Online (2022):** Umfrage: Wohnen für jeden Zweiten in NRW deutlich teurer. In: Zeit Online vom 02.11.2022, <https://www.zeit.de/news/2022-11/02/umfrage-wohnen-fuer-jeden-zweiten-in-nrw-deutlich-teurer>

**Zimmer-Hegmann, R.; Fasselt, J. (2006):** Neighbourhood-Branding – ein Ansatz zur Verbesserung des Images von Großwohnsiedlungen. In: Informationen zur Raumentwicklung, Jg.2006, H. 3/4, S. 203-213

