

**STADT+UM+LAND 2030 Region Braunschweig**

**Wohn- und Versorgungs-Stadt-Region 2030  
Forschungsergebnisse**

Barbara Zibell

Brigitte Jürjens

Karsten Krüger

Braunschweig 2004

Das Vorhaben STADT+UM+LAND 2030  
Region Braunschweig wurde gefördert durch:



## **Impressum**

Wohn- und Versorgungs-Stadt-Region 2030 - Forschungsergebnisse  
Beiträge zu STADT+UM+LAND 2030 Region Braunschweig, Band 10  
1. Auflage Braunschweig 2004

Bearbeitung:

Prof. Dr. sc. techn. Barbara Zibell, Dipl.-Ing. Dipl. Soz.arb. Brigitte Jürjens,  
Dipl.-Ing. Karsten Krüger

Unter Mitarbeit von:

Jeremy Krstic, cand. Arch. (Layoutbearbeitung, Graphik),  
Kerstin Sailer, cand. Arch. / Dipl.-Ing. (Best Practice)

Institut für Architektur- und Planungstheorie am Fachbereich Architektur der Universität  
Hannover

Herrenhäuser Straße 8, 30419 Hannover

Telefon: (0511) 762-32 70

Telefax: (0511) 762-3271

E-Mail: [iap@iap.uni-hannover.de](mailto:iap@iap.uni-hannover.de)

Herausgeber:

Zweckverband Großraum Braunschweig (ZGB)

KoRiS - Kommunikative Stadt- und Regionalentwicklung, Hannover

Das Vorhaben STADT+UM+LAND 2030 Region Braunschweig wurde durch das  
Bundesministerium für Bildung und Forschung gefördert.

## Inhalt

Inhalt.....	I
Abbildungsverzeichnis .....	IV
Tabellenverzeichnis .....	V
Abkürzungsverzeichnis .....	V
Vorwort .....	VII
<b>1 Einführung: Ziele und Verlauf des Teilprojektes .....</b>	<b>1</b>
1.1 Zu den Zielen des Teilprojektes Wohnen und Versorgung .....	1
1.2 Zum Verlauf des Projektes.....	2
1.3 Zu den materiellen Ergebnissen des Teil-Projektes .....	3
<b>2 Theoretische Ausgangslage: Wohnen und Versorgung .....</b>	<b>5</b>
2.1 Zum Verständnis und zur Begriffsbestimmung des Wohnens .....	6
2.2 Zum Stand der Forschung im Bereich Wohnen und Versorgung.....	8
2.3 Anforderungen an den Raum: Forschungsbedarf .....	13
<b>3 Rahmenbedingungen und Entwicklungstrends 2003 - 2030.....</b>	<b>18</b>
3.1 Trends und Megatrends.....	18
3.1.1 Bevölkerungsstruktur und demografische Entwicklung .....	18
3.1.2 Sozialer und gesellschaftlicher Wandel.....	20
3.1.3 Trends in Wohnen und Versorgung .....	28
3.2 Konsequenzen für Raum- und Siedlungsstrukturen .....	33
3.2.1 Steigende Nachfrage in Wohnungsmarktteilbereichen.....	33
3.2.2 Räumliche Dekonzentration und Perforation der Siedlungsgebiete.	34
3.2.3 Abwanderung der Wohnbevölkerung aus den Kernstädten .....	35
3.3 Anforderung der Raumordnung: Nachhaltige Entwicklung .....	36
3.3.1 Die Bedeutung der Region .....	37
3.3.2 Systemisches Denken .....	38

3.3.3	Bedeutung der nachhaltigen Entwicklung für Wohnen und Vers. ...	38
<b>4</b>	<b>Ausgangslage und Perspektiven für die Region Braunschweig (SWOT) .....</b>	<b>41</b>
4.1	Zur Verteilung von Bevölkerung und Standorten im Raum.....	42
4.1.1	Zur Verteilung von Wohnbevölkerung und Beschäftigten.....	42
4.1.2	Zur Verteilung der Wohnstandorte .....	46
4.1.3	Zur Verteilung der Versorgungsstandorte .....	49
4.2	Differenzierung und Bewertung der Standorte nach Lagekategorien .....	51
4.2.1	Zur Differenzierung der Wohnstandorte.....	51
4.2.2	Zur Differenzierung der Versorgungsstandorte .....	56
4.3	Zur Phänomenologie des Siedlungsgebietes .....	60
4.3.1	Neue raumstrukturelle Siedlungstypen .....	60
4.3.2	Präsentation ausgewählter Teilräume der Region .....	63
4.4	Perspektiven für die Region Braunschweig bis zum Jahr 2030 .....	70
4.4.1	Wohnen.....	70
4.4.2	Versorgung.....	73
<b>5</b>	<b>Zur Zukunft des Wohnens .....</b>	<b>75</b>
5.1	Standortbestimmung Wohnen heute: zwischen Wunsch und Wirklichkeit..	75
5.1.1	Zum Wohnungsbestand in Deutschland .....	75
5.1.2	Wohnungsbestand in der Region Braunschweig.....	78
5.2	Künftige Anforderungen an das Wohnen .....	79
5.2.1	Wohnwünsche von Mieter- und Eigentümer-Haushalten heute.....	79
5.2.2	Resultierende Änderungen im Wohnungsbestand .....	83
5.3	Szenarien zur Zukunft des Wohnens .....	85
5.3.1	Rahmenbedingungen für die Szenarien.....	86
5.3.2	Trendszenario – „Weiter wie bisher...“ .....	90
5.3.3	Alternativszenario 1 – Die Kooperative Region.....	94
5.3.4	Alternativszenario 2 – Die nachhaltige Region.....	98
5.3.5	Diskussion der Szenarien .....	102
5.3.6	Auswahl gemäß Leitvorstellung der nachhaltigen Entwicklung ....	103
5.4	Aktuelle Konzepte und Handlungsansätze .....	105

<b>6</b>	<b>Leitbild: Vernetztes Wohnen .....</b>	<b>108</b>
6.1	Die Bedeutung vernetzten Wohnens.....	108
6.2	Zielhorizont 2030 .....	110
6.3	Basisstrategien .....	114
6.4	Maßnahmen für ausgewählte Teilräume (Stadt - Um - Land).....	115
6.5	Good Practices .....	123
<b>7</b>	<b>Ansätze zur Umsetzung: Konzepte und Projekte .....</b>	<b>129</b>
7.1	Nachhaltige Entwicklung: Regional denken - lokal handeln.....	129
7.2	Prioritäten nach Handlungsbedarf: Dreifelderwirtschaft.....	130
7.3	Fachübergreifende Handlungsfelder: Querschnittsorientierung.....	132
7.3.1	Raum und Struktur: Haushalten und entwickeln .....	132
7.3.2	Jung und alt: aktiv und mobil .....	133
7.3.3	Zukunft durch Wissen: erfahren und innovativ .....	135
7.4	Entwicklung von Konzepten und Projekten in der Region .....	137
7.4.1	Konzepte für den Um- und Rückbau ausgewählter Teilräume .....	137
7.4.2	Bildung von Clustern und Netzwerken potentieller AkteurInnen....	138
7.4.3	Initiierung von Pilotprojekten.....	138
7.5	Eine aktive regionale Förderpolitik: Der Braunschweiger Weg .....	139
<b>8</b>	<b>Anschlussfähigkeit und Verwertbarkeit der Ergebnisse.....</b>	<b>141</b>
8.1	Einschätzung der wissenschaftlichen Ergebnisse des Vorhabens .....	141
8.2	Beitrag der Ergebnisse zu förderpolitischen Zielen des Bundes.....	144
8.3	Übertragbarkeit: Transferpotenzial für andere Regionen.....	146
8.3.1	Übertragbarkeit der materiellen Ergebnisse.....	146
8.3.2	Lernen aus dem Prozess .....	147
8.4	Anschlussfähigkeit der Ergebnisse & weiter führender Forschungsbedarf	148
8.4.1	Anschlussfähigkeit der Ergebnisse für die Region .....	148
8.4.2	Weiter führender Forschungsbedarf .....	149
	Quellenverzeichnis .....	151

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Die drei Funktionen des Wohnens .....	7
Abb. 2:	Die Wohnung im räumlichen und sozialen Kontext.....	14
Abb. 3:	Entwicklung der Bevölkerungszahl in Deutschland bis 2050 .....	19
Abb. 4:	Altersaufbau in Deutschland am 31.12.2001 und am 31.12.2050 .....	19
Abb. 5:	Haushaltsgrößen 1900 und 2000 .....	22
Abb. 6:	Privathaushalte nach Größe in % aller Privathaushalte .....	28
Abb. 7:	Verteilung der Bevölkerung nach Altersgruppen 2000.....	43
Abb. 8:	Verteilung der Bevölkerung nach Altersgruppen 2030.....	43
Abb. 9:	Verteilung der Bevölkerung nach Haushaltsgrößen 2001 .....	44
Abb. 10:	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Berufsgruppen 2000 .....	44
Abb. 11:	Verteilung der Wohnstandorte in der Region Braunschweig 2000 .....	46
Abb. 12:	Gebäudetypen in den Landkreisen 2000 .....	48
Abb. 13:	Verteilung der Baualterstruktur in den Landkreisen 2000 .....	48
Abb. 14:	Verteilung der Versorgungsstandorte in der Region Braunschweig .....	50
Abb. 15:	Mögliche Gründe für ein Wohnen auf dem Land .....	82
Abb. 16:	Die zentrale Stellung des Wohnens im Lebensraum .....	109
Abb. 17:	Leitbild: Vernetztes Wohnen.....	110
Abb. 18:	Funktionsfähige Versorgungsbereiche 2030 .....	112
Abb. 19:	Basisstrategien.....	115

## Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Betriebsformen des Lebensmitteleinzelhandels .....	31
Tab. 2: Potentiale und Problemfelder in Wohnquartieren der Region: Typisierung.....	70
Tab. 3: Potentiale und Problemfelder der Versorgungsstandorte in der Region .....	73
Tab. 4: Erwartungen und Wünsche an das Wohnen .....	80
Tab. 5: Ergebnisse der Stern-Befragungsaktion.....	81
Tab. 6: Zur Sicherung der Funktionsfähigkeit der Versorgungsstandorte.....	120
Tab. 7: Zur Sicherung der Anpassungsfähigkeit der Siedlungsstrukturen .....	121
Tab. 8: Zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit der Wohnstandorte .....	122

## Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BBR	Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung
BfLR	Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung
BMBau	Bundesministerium für Städtebau, Bauwesen und Raumordnung
BMFSFJ	Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend
BMGS	Bundesministerium für Gesundheit und Soziales
BMVWB	Bundesministerium für Verkehr, Bauen und Wohnen
B-Plan	Bebauungsplan
Ew	EinwohnerIn
FNP	Flächennutzungsplan
IuK	Information und Kommunikation
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
ROG	Raumordnungsgesetz
RROP	Regionales Raumordnungsprogramm
SRL	Vereinigung für Stadt-, Regional- und Landesplanung
WE	Wohneinheit
ZGB	Zweckverband Großraum Braunschweig



## Vorwort

Das Projekt „Wohn- und Versorgungs-Stadt-Region 2030“ ist Bestandteil des Gesamtvorhabens STADT + UM + LAND 2030 Region Braunschweig, das im Rahmen des Wettbewerbs 2030 des Bundesministeriums für Bildung und Forschung vom April 2002 bis September 2003 gefördert wurde.

Es handelt sich hierbei um ein Verbundprojekt, an dem verschiedene PartnerInnen aus Wissenschaft und Praxis beteiligt waren.

Fünf universitäre und außeruniversitäre PartnerInnen bildeten den sog. „Forschungsverbund“; dazu gehörten:

- das Institut für Städtebau und Landschaftsplanung an der TU Braunschweig (Prof. Walter Ackers) mit dem Forschungsfeld StadtLandschaft 2030,
- das Institut für Sozialwissenschaften an der TU Braunschweig (Prof. Dr. Klaus Lompe) mit dem Forschungsfeld Arbeits-Stadt-Region,
- das Institut für Verkehr und Stadtbauwesen an der TU Braunschweig (Prof. Dr. Manfred Wermuth) mit dem Forschungsfeld Mobilitäts-Stadt-Region 2030,
- das Institut für Architektur- und Planungstheorie an der Universität Hannover (Prof. Dr. Barbara Zibell) mit dem Forschungsfeld Wohn- und Versorgungs-Stadt-Region 2030 und
- das Büro KoRis Kommunikative Stadt- und Regionalentwicklung mit dem Forschungsfeld Kooperative Stadt-Region 2030.

Der Forschungsverbund bildete den Kern des sog. „Expertendialogs“, der im Verlauf des Prozesses auch den Austausch mit externen ExpertInnen in sog. „Expertenworkshops“ pflegte. Neben dem Expertendialog wurden zwei weitere Dialogstränge geführt: der stadt-regionale Dialog mit VertreterInnen der kommunalen und regionalen Gebietskörperschaften sowie der Bürgerdialog mit ausgewählten Bürgerinnen und Bürgern aus verschiedenen Teilen der Region.

Ziel des Vorhabens war es, ein interdisziplinär abgestimmtes, regionales Leitbild zu erarbeiten, das vor dem Hintergrund des demographischen Wandels eine zukunftsfähige Stadt- und Regionalentwicklung einleiten soll.

Der Zweckverband Großraum Braunschweig als Gesamtkoordinator stand in der besonderen Verantwortung, die Verwertbarkeit der wissenschaftlichen Ergebnisse in die Praxis zu sichern.

Das Teilprojekt Wohnen und Versorgung widmete sich im Rahmen des Gesamtvorhabens den Anforderungen der Daseinsvorsorge, die in ihren wechselseitigen Zusammenhängen untersucht und im Hinblick auf Funktionsfähigkeit und Gebrauchswertqualitäten beurteilt wurden. Neben der Erforschung der materiellen Grundlagen ging es auch darum, den Kontakt herzustellen zu den (potentiellen) AkteurInnen.

Bei dem vorliegenden Bericht handelt es sich um den Schlussbericht des Teilprojektes Wohnen und Versorgung, der – wie auch diejenigen der anderen Teilprojekte - in der Schriftenreihe „Beiträge zu STADT + UM + LAND 2030 Region Braunschweig“ herausgegeben wird. Neben weiteren Publikationen in der Reihe, die einzelne Meilensteine des Projektverlaufs dokumentieren, liegt ein gemeinsamer Schlussbericht der ForschungspartnerInnen (Heft 8) sowie eine Kurzfassung der Leitbilder vor, wie sie aus den unterschiedlichen Dialogsträngen hervorgegangen sind (Heft 7).

# 1 Einführung: Ziele und Verlauf des Teilprojektes

Im Rahmen des Gesamtvorhabens STADT + UM + LAND 2030 Region Braunschweig<sup>1</sup> ging es im Teilprojekt Wohnen und Versorgung darum, die Auswirkungen des prognostizierten Bevölkerungsrückgangs sowie die Konsequenzen des sozialen Wandels auf die Wohn- und Versorgungssituation in der Region und ihren Teilräumen zu untersuchen, um auf dieser Basis Leitbilder und Handlungsempfehlungen für eine rechtzeitige Vorbereitung auf die absehbaren Veränderungen zu entwickeln. Diese sollten im Kontext des zu initiiierenden Kooperationsprozesses in der Region diskutiert und für politische Entscheidungsträger wie für das Verwaltungshandeln nutzbar gemacht werden. Darüber hinaus sollten auch Impulse für privatwirtschaftliche Akteure gegeben werden.

## 1.1 Zu den Zielen des Teilprojektes Wohnen und Versorgung

Unter dem Titel "Wohn- und Einkaufs-Stadt-Region" war das Teilprojekt angetreten, den Gebrauchswert bzw. die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstrukturen vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung und angesichts des anhaltenden Trends zur Suburbanisierung in die Zukunft bzw. in mögliche Zukünfte zu projizieren (Szenarien), um Entscheidungshilfen zu geben für politische EntscheidungsträgerInnen und das aktuelle Verwaltungshandeln.

Die inhaltlichen Ziele des Teilprojektes umfassten im Einzelnen:

- die Analyse inkl. Bewertung der Wohnstandorte und Versorgungsstrukturen in der Stadtregion,
- die Untersuchung der Auswirkungen des demographischen Wandels auf das stadtregionale Gefüge aus Wohn- und Versorgungsstrukturen,
- das Abschätzen der siedlungsstrukturellen Konsequenzen, die sich aus einer verstärkten Nutzung neuer IuK-Technologien im Versorgungsbereich ergeben könnten,
- die Erarbeitung neuer Konzeptionen stadtregionaler Entwicklung, die auf sich wandelnde Rahmenbedingungen flexibel reagieren können, sowie
- Überlegungen zur optimalen Zuordnung von Wohn- und Versorgungsstandorten bzw. -angeboten, gegliedert nach Standortkategorien, vor dem Hintergrund rückläufiger Bevölkerungs- und nachhaltiger Siedlungsentwicklung.

---

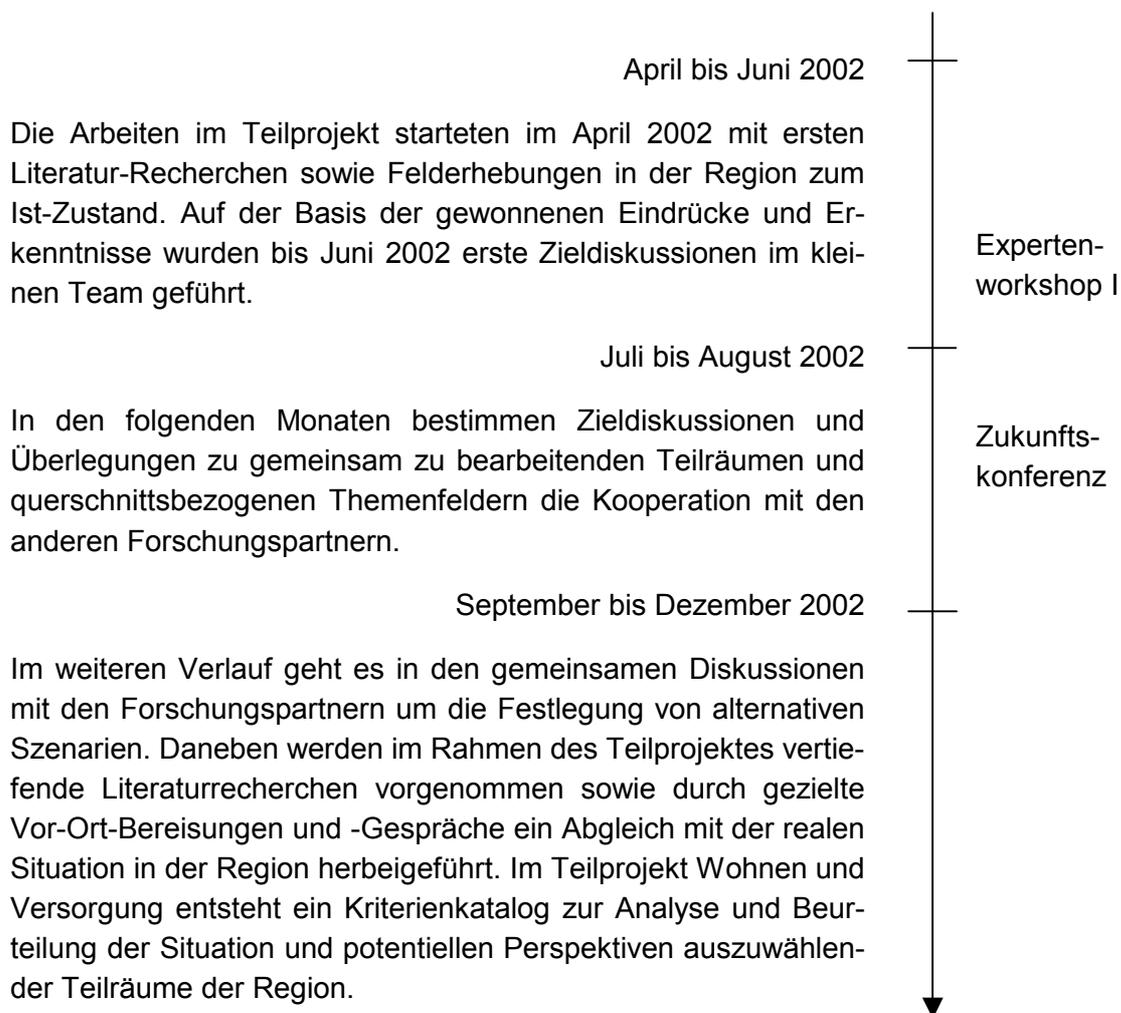
<sup>1</sup> vgl. hierzu: gemeinsamer Endbericht des Forschungsprojektes (ZGB 2003b)

Die genannten Teilziele bezogen sich im Rahmen des Gesamtvorhabens zwar auf einen gegebenen Raum, die konkrete Stadtregion; jedoch sollten die angewandten Methoden wie die gewonnenen Erkenntnisse als wissenschaftliche Ergebnisse auch Hinweise liefern für den Umgang mit vergleichbaren Problemlagen in anderen Regionen.

Besondere Chancen wurden in der Kooperation mit den anderen Forschungspartnern gesehen, welche sich parallel mit weiteren Themenfeldern - Arbeit, Landschaft, Mobilität und Kommunikation - beschäftigten. Aus dieser Zusammenarbeit wurden Synergien und fruchtbare Impulse für eine breit abgestützte Basis tragfähiger Ergebnisse erwartet.

Für die Bearbeitung des vorliegenden Berichtes bzw. des zugrunde liegenden Projektes ist eine gender-sensitive Betrachtungsweise, die grundsätzlich nach sozialem Geschlecht bzw. sozialer Rolle differenziert, eine selbstverständliche Ausgangsbasis.

## 1.2 Zum Verlauf des Projektes



<p style="text-align: right;">Januar bis März 2003</p> <p>Erneute Bereisungen erfolgen zur Überprüfung der bisherigen Ergebnisse und zur Entwicklung von ersten Bausteinen zum Teil-Leitbild. Dies erfolgt auf der Grundlage der vorgängig entwickelten, von der Phänomenologie abgeleiteten raumstrukturellen Siedlungstypen. Ziel ist die Festlegung von Teilräumen, die anhand des zuvor entwickelten Kriterienkataloges überprüft und beurteilt werden sollen.</p>		<p>Experten- workshop II</p>
<p style="text-align: right;">April bis Juni 2003</p> <p>Auf der Basis der gewonnenen Erkenntnisse werden in der Folge Teil-Leitbilder für das Teilprojekt erarbeitet. Dies findet im direkten Kontakt mit einzelnen AkteurlInnen der Region statt sowie im Rahmen des stadtreionalen Dialogs und des Bürgergutachtens.</p>		<p>Experten- workshop III+IV</p> <p>Bilanz- workshop</p>
<p style="text-align: right;">Juli bis September 2003</p> <p>Die letzten Monate der Laufzeit sind den Arbeiten im Hinblick auf den Abschluss des Projektes gewidmet. Alle Forschungspartner sind auf das Verfassen ihrer Schlussberichte konzentriert; die Abstimmung erfolgt an einzelnen Austauschtreffen.</p>		<p>Präsentation vor Ver- bandsver- sammlung</p> <p>Zukunfts- forum</p>

### 1.3 Zu den materiellen Ergebnissen des Teil-Projektes

Die Analyse und Bewertung der Wohn- und Versorgungsstrukturen beruht auf einem breiten Verständnis des Wohnens, das die (Grund-) Versorgung als integralen und existentiellen Bestandteil des Wohnens betrachtet (vgl. Kap.2). Aus diesem breiten Verständnis heraus wurden in diesem Forschungsfeld zwei Aspekte der Daseinsvorsorge zusammengefasst, die traditionell in zwei Wissens- und Handlungsbereiche - Wohnungsmarkt einerseits, Einzelhandel andererseits - aufgeteilt sind und bisher wenig Synergien bilden.

Demographische Entwicklung und sozialer Wandel umfassen im Kontext dieses Forschungsfeldes einerseits die Schrumpfung und Alterung der Bevölkerung, andererseits die Verbreitung neuer Haushalts- und Lebensformen, die fortschreitende Emanzipation der Frau sowie die Konsequenzen aus Migration und Veränderungen in der Arbeitswelt (vgl. Kap.3). Diese verschiedenen Aspekte des demographischen Wandels konnten im Rahmen des Projektes nur schlaglichtartig und in ersten Ansätzen zusammengetragen

werden. Die Ergebnisse beziehen sich daher schwerpunktmäßig auf Konsequenzen aus Schrumpfung, Alterung und Individualisierung im weitesten Sinne. (vgl. Kap.4 ff)

Die Kompensation potentieller Defizite durch eine verstärkte Nutzung der modernen IuK-Technologien wurde als eine (neue) Form der Vernetzung in die Überlegungen einbezogen (Kap.5 und 6). Es ist jedoch davon auszugehen, dass diese ihr Potential ohne ein grundlegendes System der physischen Erschließung und Versorgung sowie ohne tragfähige soziale Netze und funktionierende Nachbarschaften kaum wirkungsvoll entfalten können.

Im Zusammenhang mit der Erarbeitung zukunftsfähiger Konzeptionen für die stadt-regionale Entwicklung wurden neue "raumstrukturelle Siedlungstypen" abgegrenzt (vgl. Kap.4), die der Realität der Lebenswelten und den Aktionsradien der Bewohner- und BenutzerInnen in der Stadt-Region eher gerecht werden können. Diese Siedlungstypen sind - differenziert nach Lage im Raum und strukturellen sowie funktionalen Merkmalen - von der Phänomenologie des Raumes abgeleitet und beschreiben Einheiten, die von administrativen Abgrenzungen unabhängig sind. Weiter wurde das Grundgerüst der künftigen Raum- und Siedlungsstrukturen so konzipiert, dass sie im Bedarfsfall ohne größeren Aufwand nach oben oder unten angepasst werden können ("schrumpfungsfähige Strukturen"). (vgl. Kap.5 ff)

Raumstrukturelle Siedlungstypen sowie schrumpfungsfähige Strukturen bilden die zentralen Grundlagen für die Leitbildentwicklung bzw. die Vorschläge zur optimalen Zuordnung von Wohn- und Versorgungsstandorten, gegliedert nach Standortkategorien. Jedoch konnten auch hier - aufgrund der Komplexität der Thematik und angesichts der kurzen Laufzeit des Projektes - keine umfassenden Ergebnisse geliefert werden. Vielmehr wurden die Handlungsempfehlungen - Basisstrategien und Maßnahmen - aus der exemplarischen Betrachtung einzelner Teilräume abgeleitet (Kap.4 i.V.m. Kap.6).

Für die konkrete Region ergibt sich auf dieser Basis, dass bestimmte (zentrale) Orte in Stadt, Um und Land zu stärken, andere, eher desurbanisierte und peripher gelegene Teile des Siedlungsgebietes, eher zu vernachlässigen resp. in Form eines geordneten Rückzugs phasenweise zurückzubauen sind (Kap.6).

Anschließend werden Ansätze zur Umsetzung formuliert. Die den AkteurInnen der Region als Handlungsempfehlungen dienen können (Kap.7).

## 2 Theoretische Ausgangslage: Wohnen und Versorgung

Wohnen gilt neben Essen, Trinken und Schlafen als eines der existentiellen Grundbedürfnisse des Menschen ("Basic Needs"): Die Wohnung dient als Schutz vor Witterung, wilden Tieren und fremden Übergriffen. Das Dach über dem Kopf, egal ob auf Zeit oder auf Dauer, temporär in Höhlen, Hütten und Zelten oder für immer in festen Häusern, ist ein primäres menschliches Bedürfnis. Das Wohnen befriedigt aber nicht nur physiologische Bedürfnisse der Existenzsicherung und körperlichen Unversehrtheit im engeren Sinne. Auch soziale und psychologische Bedürfnisse wie Liebe und Geborgenheit, Kommunikation und Zugehörigkeit werden mit dem Wohnen in Verbindung gebracht.

Es erweist sich jedoch als Unsinn, bei der Betrachtung des Wohnens von ahistorischen Befindlichkeiten auszugehen: Abstrahiert man von den epochen-, kultur- und schichtspezifischen Ausformungen des Wohnens, so bleibt als einzige Gemeinsamkeit nur die physische Schutzfunktion der Wohnung, so zumindest Häussermann / Siebel in ihren Grundlagentexten zur Soziologie des Wohnens (HÄUSSERMANN / SIEBEL 1996, 12f). Die menschliche Behausung unterscheidet sich "gerade nicht vom Fuchsbau oder der Bienenwabe".

Die menschliche Entwicklung zur eigenständigen (Über-) Lebensfähigkeit umfasst allerdings - wie wir wissen - mehrere Jahre und die Bedingungen, in denen der Mensch aufwächst und sozialisiert wird, sind prägend für ein ganzes Leben. Nicht zuletzt der Blick auf die Lebensweisen nomadischer Völker zeigt, dass die soziale Einheit, die Familie, Sippe oder Horde, ein Grundprinzip der Organisation menschlicher Gesellschaften darstellt: Der Mensch ist ein soziales Wesen.

Für die Zukunft des Wohnens resp. für den Entwurf des Wohnens in die Zukunft hinein ist nicht irrelevant, wie Wohnen definiert wird, welche Konstanten dem Wohnen trotz aller gesellschaftlichen und historischen Variablen, zugrunde gelegt werden. So mag die Reduktion des Wohnens auf die primäre existentielle Funktion für einige hochmobile Bevölkerungsgruppen heute Realität sein; in der Regel haben aber auch diese Menschen eine feste Bindung an einen bestimmten Ort auf der Welt resp. zu einer Familie, bei der sie sich zu Hause fühlen. Sie beanspruchen allenfalls zusätzliche - temporäre und wechselnde - Orte, die ihnen für kurze Zeit ein Dach über dem Kopf gewähren. Und dort, wo Kinder aufwachsen, wo alte und kranke Menschen gepflegt und betreut werden, wird es auch in Zukunft Menschen brauchen, die das Sein in der Welt und am Ort pflegen und kultivieren.

## 2.1 Zum Verständnis und zur Begriffsbestimmung des Wohnens

In der (soziologischen) Wohnforschung geht es selten um eine grundlegende Definition des Wohnens schlechthin; vielmehr steht hier in aller Regel die soziale Wirklichkeit des Wohnens im Mittelpunkt des Interesses (vgl. HÄUSSERMANN / SIEBEL 1996, 11). Auch der feministische Beitrag zu Wohnungsbau und Wohnungsversorgung geht von den gegebenen Verhältnissen aus (u.a. ZIBELL 1983; WARHAFTIG 1985; TERLINDEN 1990).

In allgemeinen Nachschlagewerken wird Wohnen definiert als: „sein Heim, seine Wohnung, seinen ständigen Aufenthalt haben; Unterkunft haben; leben“, sei dies auf dem Lande oder in der Stadt, bei Freunden oder im Hotel (WAHRIG 1997, 1376), eine rein materielle Definition mit dem Schwerpunkt auf der territorialen Verankerung an einem festen Ort.

Wir haben es heute mit einem vergleichsweise engen Begriff des Wohnens zu tun, der noch zusätzlich verengt wird durch vielfältige Normierungen und Standardisierungen im Wohnungsbau, insbesondere im sog. „sozialen Wohnungsbau“. So ist das Verständnis vom Wohnen heute im Allgemeinen reduziert auf das Behausen von Menschen in standardisierten Kuben (vgl. STRUBELT 1995, 665) oder „steinernen Truhen“<sup>2</sup>.

Ein umfassender Begriff vom Wohnen ist eher im philosophischen Kontext vorzufinden (vgl. HEIDEGGER 1959; BOLLNOW 1963); so verstand z.B. der deutsche Philosoph Martin Heidegger das Wohnen ganz umfassend als das Sein des Menschen in der Welt, das Dasein schlechthin, das sich immer gebunden in Raum und Zeit vollzieht und sich nicht in materiellen Aspekten erschöpft.

Vor dem Hintergrund einer sich wandelnden Gesellschaft und im Rahmen dieses Projektes geht es daher gerade vor den aktuellen Herausforderungen des demographischen Wandels darum, das Wohnen grundlegend neu zu denken.

### Wohnen neu denken

Die etymologische Erforschung gibt interessante Hinweise auf die ursprünglich umfassende Bedeutung des Wohnens: So bedeutete das mittel- bzw. althochdeutsche Verb „wonen“: „sich aufhalten, bleiben, wohnen; gewohnt sein“. „Wohnen“ und „gewöhnen“ gehören zu derselben indogermanischen Wurzel wie das Wort „gewinnen“. Die eigentliche Bedeutung des Verbs ist also: „nach etwas trachten, gern haben“, woraus sich die Bedeutungen „Gefallen finden, zufrieden sein, sich gewöhnen“ (vgl. gewohnt) und schließlich die heute allein bestehende Bedeutung „wohnen, sich aufhalten“ entwickelt haben (DUDEN 7 1989, 817). Die ursprüngliche Bedeutung des Wohnens war also offensichtlich mit der Existenzsicherung, dem Sammeln (und Jagen), eng verknüpft.

---

<sup>2</sup> als „steinerne Truhen“ bezeichnet der fiktive Südseehäuptling des E. Scheurmann die mehrgeschossigen Wohnbauten der Europäer, für die er in seiner alltäglichen Lebensumwelt kein Pendant kennt; vgl. Erich Scheurmann: Der Papalagi. Die Reden des Südseehäuptlings Tuiavii aus Tiavea, Zürich 1977

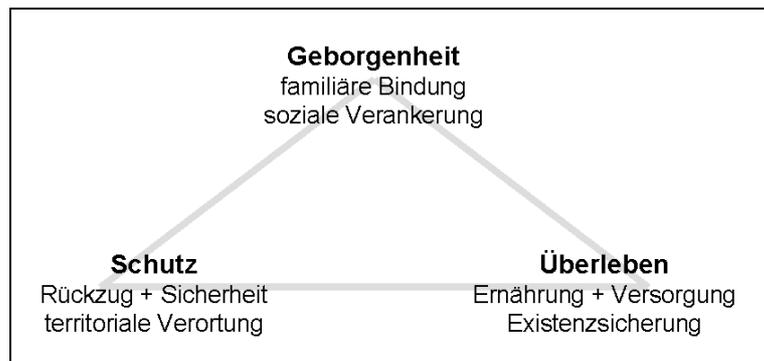
Wenn wir das Wohnen in diesem ursprünglichen Sinne verstehen und das "Gewinnen" mit in unser Verständnis einschließen, dann geht es beim Wohnen immer auch um die Frage nach den in einem gegebenen Raum und innerhalb einer bestimmten Zeit erreichbaren Zielen der Bedarfsdeckung, den Einrichtungen der Grundversorgung.

## Wohnen als Schlüsselfunktion

Wir gehen im Folgenden davon aus, dass Wohnen mehr ist als das Dach über dem Kopf, mehr als die quantitative Versorgung mit Behausungen, mehr als das bloße Unterbringen von Menschen in Häusern und Siedlungen. Wohnen umfasst neben der Schutzfunktion die Überlebenssicherung und die psycho-soziale Funktion (Individuation und Kommunikation) und ist damit gleichzeitig Vorbereitung für das Hineinwachsen in eine Gemeinschaft, in das Gemeinwesen.

Wohnen ist verortetes Sein im Raum, Grundlage und Zentrum allen Lebens.

Auch Häußermann / Siebel stellen - zumindest für die seit dem 20. Jahrhundert verbreitete Wohnweise - fest, dass das Wohnen neben seiner *funktionalen Bedeutung* "der verpflichtungsfreien Zeit, der Er-



holung und des Konsums" die *soziale Einheit* des Haushalts bzw. der

Abb. 1: Die drei Funktionen des Wohnens

Quelle: Eigene Darstellung

Familie sowie die *sozialpsychologische Bedeutung* als Ort der Privatheit und Intimität umfasse. Dazu komme die Frage nach der rechtlichen und ökonomischen Verfügbarkeit. Und diese vier Merkmale fänden sich auch in früheren Epochen (HÄUSSERMANN / SIEBEL 1996, 15).

Auch wenn wir mit den Autoren nicht darin übereinstimmen, dass die funktionale Bedeutung des Wohnens sich in der verpflichtungsfreien Zeit erschöpfe, sondern Wohnung immer auch Arbeitsplatz war und nach wie vor ist<sup>3</sup>, stimmen wir mit ihnen grundsätzlich darin überein, dass Wohnen, die Art und Weise, wie eine Gesellschaft sich im Raum installiert, wie sie Wohnen definiert, welche Standards sie anlegt usw., immer abhängig ist von den jeweiligen geographischen und klimatischen, ökonomischen und gesellschaftlichen, historischen und technischen Bedingungen der jeweiligen Epoche.

<sup>3</sup> für die Frau ist die Wohnung immer noch der primäre Arbeitsplatz, für sie bedeutet "Konsum" nicht nur Muße und Erholung, sondern ein Vielfaches an Arbeit für sich und die ganze Familie und umfasst darüber hinaus oft weitere soziale, oft ehrenamtliche Verpflichtungen über den Horizont des eigenen Haushalts hinaus

Das diesem Teilprojekt zugrunde gelegte Verständnis vom Wohnen umfasst demnach drei Prämissen, die auf den drei Funktionen des Wohnens (vgl. Abb.1) basieren:

- **Wohnen setzt Arbeit voraus** (Basis der Existenzsicherung):  
und zwar sowohl Erwerbsarbeit als auch Haus- und Versorgungsarbeit (materielle und immaterielle Grundlagen);
- **Wohnen erfordert Bewegung** (Folge der territorialen Verortung):  
dabei sind die Aktionsmuster und Bewegungsradien der Menschen im Raum, je nach Lebensform und sozialer Rolle, ganz unterschiedlich;
- **Wohnen schafft die Basis für soziale Beziehungen** (Bedeutung der sozialen Verankerung):  
dabei erscheint die Qualität der Bedingungen, die in der Familie<sup>4</sup> bzw. im Zuge der primären Sozialisation vorgefunden werden, als wesentliche Voraussetzung für spätere Kommunikationsfähigkeit und Möglichkeiten der Integration in Gesellschaft und Kultur.

Diese drei Prämissen bilden die Eckpunkte für die Behandlung der Thematik in diesem Teilprojekt: Wohnen wird als Schlüsselfunktion verstanden, bei der die materiellen und immateriellen Grundlagen der Versorgung grundsätzlich mit gedacht werden. Dabei liegt - bezogen auf die räumliche Planung - der Schwerpunkt auf der Grundversorgung im Sinne der Bedarfsdeckung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs; darin eingeschlossen sind die existentiellen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur - wie Schulen, Kindergärten, Altenbegegnungsstätten und Gemeinschaftseinrichtungen aller Art etc. - sowie die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln, die die Überwindung der erforderlichen Distanzen und damit die Erreichbarkeit von nicht am Ort zur Verfügung stehenden Diensten und Einrichtungen sichert.

## 2.2 Zum Stand der Forschung im Bereich Wohnen und Versorgung

Es liegen kaum wissenschaftliche Grundlagen vor, die die beiden hier in Frage stehenden Themenbereiche des Wohnens und der Versorgung übergreifend, in ihren Zusammenhängen und Interdependenzen betrachten. Eher gibt es kurzfristig aus der

---

<sup>4</sup> wenn in diesem Bericht der Begriff der Familie verwendet wird, so ist dieser in aller Regel nicht beschränkt auf die max. zwei Generationen umfassende Kleinfamilie, wie sie sich im Laufe des 20. Jahrhunderts herauskristallisiert hat, sondern umfasst alle Personen, die in einem Haushalt zusammen leben und sich gemeinsam versorgen, unabhängig von verwandtschaftlichen Verhältnissen; dieser soziale Familienbegriff, der in neuem Sinne an die römische Hausgemeinschaft, die "familia", anknüpft, hier aber von einer selbstgewählten "Familie" als Wohngemeinschaft ausgeht, erscheint vor dem Hintergrund der künftigen Anforderungen an das Wohnen eher angemessen (vgl. hierzu auch: SCHMIDT 1990)

Praxis entwickelte und auf die Praxis bezogene Konzepte bzw. fallbezogene Studien als Entscheidungshilfen im Rahmen von Planungs- und Ansiedlungsprozessen.

Im Bereich der Frauenforschung sind jedoch im Allgemeinen komplexere Betrachtungsweisen der gesellschaftlichen und individuellen Wohnzusammenhänge anzutreffen, die die Realitäten der Versorgungsarbeit mit ihren komplexen Aktivitätsmustern und Wegenetzen innerhalb gegebener raumstruktureller Bezüge umfassen (BOCK / HEEG / RODENSTEIN 1993; DÖRHOFER / TERLINDEN 1998).

Anfänge einer übergreifenden Betrachtung des Angebots der öffentlichen Dienstleistungen (Service public<sup>5</sup>) werden - angesichts der Privatisierungsmaßnahmen und vor dem Hintergrund der besonderen Probleme in entlegenen Gebieten (Schrumpfung bzw. Abwanderung) - derzeit in verschiedenen europäischen Ländern im politischen Rahmen diskutiert.<sup>6</sup> Hierzu liegen bisher jedoch keine stützenden wissenschaftlichen Untersuchungen vor. Auch ist hiermit nicht die Breite an privaten Dienstleistungen geschweige denn die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs angesprochen, die in marktwirtschaftlichen Systemen regelmäßig der privaten Initiative überlassen ist. Dieser - insbesondere mit dem Stichwort "Einkaufen" zu bezeichnende - Teil der Versorgung mit Gütern und Diensten im weitesten Sinne ist aber der Hauptfokus unserer Betrachtung in diesem Teilprojekt.

## Versorgung

Die Grundversorgung als wissenschaftliches Thema wird hauptsächlich im Rahmen von Forschungen über Situation und Perspektiven der ländlichen Räume behandelt (MEHLE 1983; KLEIN 1992; EGLITIS 1999). Hier handelt es sich in aller Regel um geographische Studien, die auf der Anwendung resp. Weiterentwicklung des Zentrale-Orte-Konzeptes beruhen und entsprechende Vorschläge für die planerische Umsetzung machen (vgl. auch: BLOTEVOGEL 2002). Die Versorgungslage der Bevölkerung in städtischen Räumen wird erst seit den 90er Jahren vereinzelt thematisiert (BOPP 1991; GRABOW 1991). Erst in jüngerer Zeit wird der Zusammenhang zwischen Wohnen und Versorgung auch über den kommunalen Rahmen hinaus umfassender betrachtet (HEIDER 1997; GANS / LUKHAUP 1998; KUNTZER 1998; BSCHIRRER 2002).

Die einschlägigen ExWoSt-Forschungsfelder des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung bzw. der früheren Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung, z.B. das Forschungsfeld Städtebau und Wirtschaft (1989-93), waren selten ausdrücklich auf die Versorgungslage der Bevölkerung orientiert; im Rahmen des Forschungsfeldes Nutzungsmischung im Städtebau (vgl. Endbericht: BREUER / MÜLLER / WIEGANDT 2000) wurden vor dem Hintergrund des Leitbildes "Stadt der kur-

---

<sup>5</sup> dazu gehört die Versorgung mit öffentlichen Verkehrsmitteln, insbesondere der Bahn, mit Strom bzw. Energie, Post, Telefon, Internet, Wasser, Abwasser u.v.a.m.

<sup>6</sup> vgl. hierzu z.B. die Homepage des schweizerischen Departementes für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation UVEK: [www.uvek.admin.ch](http://www.uvek.admin.ch)

zen Wege" u.a. die Vorzüge einer baulichen Mischung und deren Nutzungsrealitäten im Alltag der BewohnerInnen untersucht (HOLZ-RAU u.a. 1999). Um Siedlungsstrukturen der kurzen Wege ging es auch im Forschungsfeld Städtebau und Verkehr (SCHRECKENBERG 1999).

Daneben gibt es zahlreiche Arbeiten und ökonomische Gutachten als Einzelfalluntersuchungen (vgl. u.a. KGH 1998; 2000; VERBAND REGION STUTTGART 2001; STADT BRAUNSCHWEIG 2001; ACOCELLA/KEMNITZ 1998, ACOCELLA 2003, STADT OSNABRÜCK 2001), die im Rahmen von Planungs- und Entscheidungsprozessen oder im Vorfeld von Einzelhandelskonzepten in Auftrag gegeben werden, i.d.R. aber betriebswirtschaftlich orientiert sind. Diesen Fokus nehmen auch Untersuchungen zum Standortverhalten ausgewählter Einzelhandelsbranchen ein (STAUFER u.a. 1982). Volkswirtschaftliche Untersuchungen, die den Zusammenhang zur nachhaltigen Entwicklung einschließen, fehlen bisher, ebenso eine systematische Auswertung raumplanerischer Projekte und Prozesse. Einen Anfang liefert eine Arbeit zur interkommunalen Zusammenarbeit im Zusammenhang mit der Ansiedlung und Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe (TEMEN 1990).

Der ausdrückliche Zusammenhang zum Wohnen bzw. zu den Wohnstandorten und zur Versorgungslage der Bevölkerung steht jedoch bisher kaum im Fokus der Betrachtungen und wird in den bisherigen Untersuchungen allenfalls am Rande berührt.

## Wohnen

Die Wohnforschung ist ein weites Feld; auch hier werden selbstverständlich nicht regelmäßig Zusammenhänge zum Themenfeld der Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen hergestellt. Das ist auch nicht grundsätzlich beabsichtigt. Während für die Forschung im Bereich der Versorgung festgehalten werden kann, dass sie überwiegend aus der geographischen und betriebswirtschaftlichen - also einer objektzentrierten - Perspektive erfolgt, so geschieht dies beim Wohnen überwiegend aus der soziologischen oder kulturwissenschaftlichen Perspektive, bei der eher das Subjekt im Vordergrund steht.

In der soziologischen Forschung werden im Allgemeinen unterschiedliche räumliche und soziale Aspekte oder Sektoralthemen des Wohnens beleuchtet. So geht es zum einen um die Situation besonderer, meist unterprivilegierter Gruppen auf dem Wohnungsmarkt, z.B. Ausländer, Aussiedler, Arbeiter<sup>7</sup>, Frauen, zum anderen um die Folgen städtebaulicher Erneuerungsprozesse, in jüngster Zeit insbesondere um das Phänomen der sog. "Gentrification" (BLASIUS / DANGSCHAT 1990; BORST 1990; ALISCH 1993). Zu den weiteren Themen gehören das Feld der Wohnbedürfnisse und Wohnwünsche (z.B. BAHRDT 1974; JOKL 1990) sowie die soziale und räumliche Organisation der Ge-

---

<sup>7</sup> Die drei Gruppen der Ausländer, Aussiedler und Arbeiter sind hier - entgegen dem im Rahmen des vorliegenden Berichtes gewählten Modus - nur in der männlichen Form genannt, da diese Forschungsrichtungen entsprechend bezeichnet werden und in der Regel auch keine geschlechtsspezifische Perspektive einnehmen.

sellschaft (FRIEDRICHS 1980), die sich auf die Verteilung der Wohnstandorte im Raum bezieht.

Ein klassisches Forschungsfeld ist die Familie (PFEIL 1959; MEYER-EHLERS 1968; ROSENBAUM 1982) mit neueren Bezügen zu Haushalts- und Lebensformen (Spiegel 1986, 1990, 1995). In jüngerer Zeit wird dieser Bereich ergänzt durch die Lebensstilforschung (DANGSCHAT / BLASIUS 1994), auch unter Einbezug komplexerer räumlicher Zusammenhänge (SCHNEIDER / SPELLERBERG 1999).

In der (kultur-) historischen Forschung geht es entweder um den Wandel der Wohnweisen über längere Zeiträume hinweg (MEIER-OBERIST 1956; TRÄNKLE 1972; TEUTEBERG 1985; v. SALDERN 1995) oder um dessen Verständnis in einzelnen historischen Epochen (v. SALDERN 1988; KASCHUBA 1990; HARTMANN 1996). Architektursoziologische Betrachtungen spezifischer Wohnformen, wie zum Beispiel: das Hochhaus (HERLYN 1970), das Einküchenhaus (UHLIG 1981), das Bremer Haus (HÄUSSERMANN / VOIGT 1988), die Massenwohnung und das Eigenheim (SCHILDT / SYWOTTEK 1988) oder die Platte (DÖRHÖFER 1994; HANNEMANN 1996) ergänzen das historische Material.

Ein anderer Bereich der wissenschaftlichen Betrachtung des Wohnens ist die politökonomische Auseinandersetzung mit der Wohnungsfrage, wie sie mit der Entstehung der Industriearbeiterschaft und des Massenwohnungsbaus im 19. Jahrhundert ihren Ausgang nahm (ENGELS 1872). Einen umfassenden Überblick über die staatlich gelenkte Wohnungsversorgung in Deutschland liefert DÖRHÖFER (1978).

Die Wohnungsmarktentwicklung bzw. das Wanderungsverhalten der Wohnbevölkerung wird seit den 80er Jahren wissenschaftlich fokussiert (KREIBICH u.a. 1982), dabei spielt der Blick auf die Großstadtregion eine zentrale Rolle (AFHELDT / SIEBEL / SIEVERTS 1987). Die feministische Kritik der Wohnungspolitik (BECKER 1990) gehört neben neueren Auseinandersetzungen mit der Wohnungsversorgung in der BRD (ULBRICH 1993) zu den aktuellen Themen und bringt innovative Betrachtungsweisen ein.

Zur Zukunft des Wohnens in seinen sozial-gestalterischen bzw. raumordnend-planerischen Dimensionen hat die Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung bzw. deren Nachfolgeinstitution, das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, in den vergangenen Jahren Meilensteine gesetzt (BFLR 1995; BBR 2002): Im aktuellen Heft geht es um die Perspektiven der Wohnungsmärkte in Ost und West; zu den Schwerpunkten der Auseinandersetzung gehören die Rolle der Wohnimmobilien als Altersvorsorge, das Spannungsfeld zwischen attraktiver und sozialer Stadt sowie die Motive der Stadt-Umland-Wanderung (BBR 2002). Im früheren Heft ging es um neue Wohnformen zwischen Kontinuität und Wandel, um neue Stadtteile und neue Nachbarschaften sowie um alternative Wohnformen im Alter und für allein Erziehende (BFLR 1995), denen u.a. entsprechende Vorarbeiten aus den 80er Jahren zugrunde lagen (NOVY 1985; BRECH 1989), insbesondere auch zu den sog. "Sonderwohnformen" der Alten und Alleinerziehenden, die zum Teil auch im Rahmen der bundesdeutschen ExWoSt-Forschung (BMBAU 1995; BFLR 1996) entstanden sind.

Fast unberücksichtigt blieb hier jedoch die umfangreiche Literatur aus der einschlägigen Frauenforschung, die insbesondere seit den 90er Jahren eine Fülle an weiter führenden Auseinandersetzungen, Kriterienbildungen und Beispielsammlungen für ein anderes Wohnen hervorgebracht hat (vgl. IBA EMSCHER PARK GMBH 1991; SCHNEIDER 1992; BEIRAT FÜR FRAUENSPEZIFISCHE BELANGE 1993; ZIBELL 1993; BAUHARDT / BECKER 1997; DEMMEL u.a. 1998). Hinzu kommen neuere Beispielsammlungen aus der institutseigenen Forschung (REBE 2000; SCHRÖDER u.a. 2002), die in jüngster Zeit auch in die Debatten zur Strategie des Gender Mainstreaming in Städtebau und Raumordnung auf Bundesebene einfließen (ZIBELL / SCHRÖDER 2003 u.v.a.m.).

Bereits in den 80er Jahren ist an der ETH Zürich zur Zukunft des Wohnens ein größeres Forschungsprojekt durchgeführt worden, das konkrete Empfehlungen für die Wohnungsbaupolitik lieferte (BASSAND / HENZ 1989), die bisher nichts an Aktualität eingebüßt haben. Die Forschungen werden heute am ETH Wohnforum fortgesetzt; in exemplarischen Untersuchungen zu Haushaltsformen und Wohnverhalten in einzelnen Siedlungen werden hier Grundlagen für die Zukunft des Wohnungsbaus zusammengestellt (vgl. GYSI / WIRZ 2003).

## Zur Zukunft von Wohnen und Versorgung

Die wissenschaftliche Diskussion um die Zukunft von Wohnen und Versorgung hat unterschiedliche Qualitäten und bezieht - insbesondere im Bereich der Versorgung - in nur geringem Maße die siedlungs- und raumstrukturellen Wirkungen ein.

Beim **Wohnen** stehen stagnierende Wohnungsmärkte bzw. eine rechtzeitige Vorbereitung auf absehbare Schrumpfungsfolgen im Vordergrund (VESER 2002) sowie zukünftige Nachfrage und Neubaubedarf in Ost- und Westdeutschland. Der Wohnungsüberschuss als bestehendes gesamtdeutsches Problem (EICHSTÄDT-BOHLIG 2001) steht dabei im Widerspruch zu einem nach wie vor prognostizierten steigenden Wohnungsbedarf bis 2015, der erst danach stagnieren bzw. absinken wird (IWANOW / METZMACHER u.a. 2001; TOVOTE / ROHR-ZÄNKER 2002). Abbruch und Neu- bzw. Umbau werden aufgrund mangelnder Absatzfähigkeit in bestimmten Teilmärkten und gleichzeitigem Bedarf an kleineren Wohnungen und Eigenheimen parallel anzuwenden sein (WINKEL 2002a). Ein besonderes Thema stellen die SeniorInnen dar, deren Anforderungen an Wohnungs- und Siedlungstypologie im Umland nicht befriedigt werden (WINKEL 2002b); flankierend wäre die Freiraumgestaltung auf ihre Bedürfnisse auszurichten (SCHMIDT 2002).

Im Bereich der **Versorgung** (Einzelhandel) werden aufgrund der demografischen Entwicklungen neben Kaufkräfteinbußen vor allem für innerstädtische Zentren auch dauerhafte Leerstände erwartet. Als Folge der zunehmenden Einzelhandelskonzentration werden Versorgungsprobleme für SeniorInnen für das Umland vorausgesagt (WINKEL 2002a). Im ländlichen Raum werden sich die Versorgungsbedingungen für alte Menschen zum Teil dramatisch verschlechtern (WALTER 2000). Die Literatur zur Entwicklung im Bereich des Einzelhandels bezieht sich schwerpunktmäßig auf betriebswirt-

schaftliche und kaufkraftbezogene Aussagen bzw. die Nachfrageentwicklung (HOFFMANN 2003); raum- und siedlungsstrukturelle Konsequenzen werden vernachlässigt. Allerdings existieren schon heute – vor allem kommunale und nachbarschaftlich-genossenschaftliche – Initiativen zur Unterstützung oder zum Aufbau von Dorf- und Nachbarschaftsläden, die u.a. auch auf die Möglichkeiten des Online-Shopping zurückgreifen und wesentlich zur Versorgungssicherheit von SeniorInnen beitragen (vgl. KNIELING 1998; STIENS / PICK 2001).

Im Bereich der Infrastruktur wird erwartet, dass der quantitative Bedarf an traditionellen Versorgungseinrichtungen sinken wird. Vorhandene Infrastruktureinrichtungen werden mehrfach zu nutzen und für neue Anforderungen umzubauen sein. Weiter werden mobile Dienste, insbesondere für alte Menschen, auszubauen sein (WINKEL 2002a).

Insgesamt fehlt es bisher an wissenschaftlichen Studien, die die demografischen Entwicklungen mit den raum- und siedlungsstrukturellen Konsequenzen verknüpfen und kombinierte Aussagen treffen für die Zukunft von Wohnen und Versorgung.

### 2.3 Anforderungen an den Raum: Forschungsbedarf

Im Rahmen des vorliegenden Projektes ging es darum, die umfassenden und divergierenden wohn- und versorgungsbezogenen Erkenntnisse vor dem Hintergrund des demographischen Wandels mit den Realitäten und Perspektiven der Wohnungsmärkte zusammen zu führen. Dabei lassen sich drei Haupteingriffsfelder unterscheiden, die den drei Aspekten des Wohnens (s. Abb.1) zugeordnet werden können:

- die **Wohnung** als soziale und baulich-räumliche Einheit: hier geht es um die adäquate Versorgung der Vielfalt an Haushalts- und Lebensformen mit Wohnraum;
- das Wohnen in seiner sozialpsychologischen Bedeutung: hier geht es um die Qualitäten im **Umfeld** der Wohnung und im Kontext der nachbarschaftlichen Zusammenhänge;
- die Versorgungsfunktion des Wohnens: hier geht es um **Raum-** und **Siedlungsstrukturen**, die die Erreichbarkeit von Einrichtungen des täglichen Bedarfs und der sozialen Infrastruktur für alle Bevölkerungsgruppen sicherstellen.

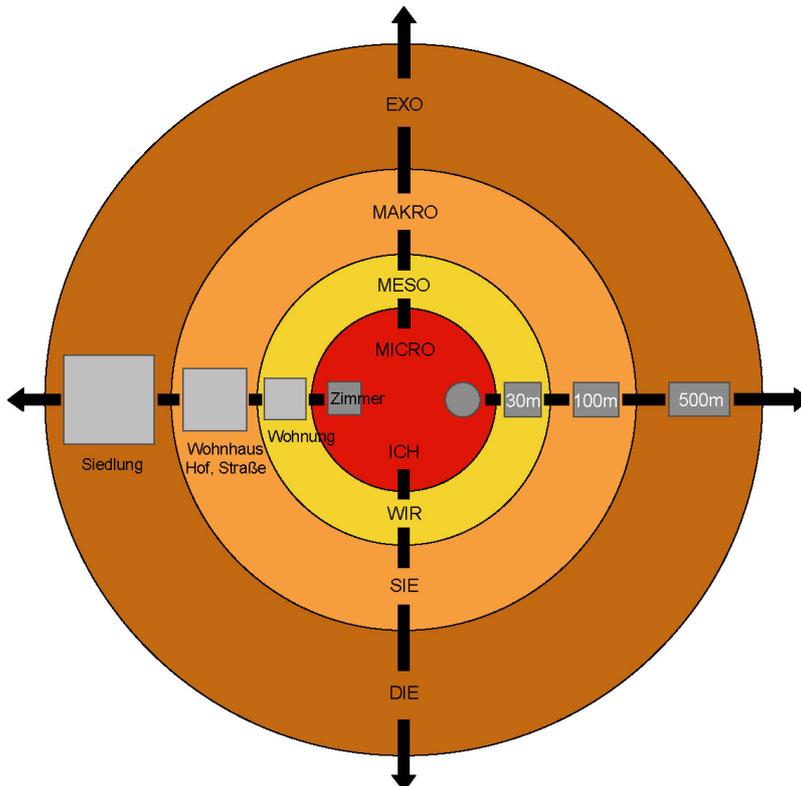


Abb. 2: Die Wohnung im räumlichen und sozialen Kontext von Siedlung und Gesellschaft

Quelle: Materialien zur Diss. von S. Krosse, IAP, Eigene Darstellung

Im Rahmen einer zukunftsorientierten Forschung erscheint es unerlässlich, die verschiedenen Facetten des Wohnens nicht isoliert voneinander zu betrachten, sondern in ihren Zusammenhängen zu begreifen und ein Ziel- und Maßnahmenengerüst zu entwickeln, das von dieser Basis ausgeht. Das bedeutet gleichzeitig, die unterschiedlichen Ansprüche an den Raum bedürfnisgerecht und nachhaltig zu organisieren.

Eine Herausforderung kommt der Überlagerung von Makro- und

Mikrostrukturen zu, der Sicherstellung einer funktionsfähigen Gleichzeitigkeit von kleinräumigen Lebenszusammenhängen und großräumigen Vernetzungen mit ihren anderen Geschwindigkeiten und größeren Reichweiten. Gleichzeitig geht es um die richtigen Standorte sowie um deren Qualität und Integration in ein nachhaltig funktionsfähiges Siedlungsgefüge. Ziel muss es sein, den unterschiedlichen Lebensrhythmen der Bewohner- und BenutzerInnen gerecht zu werden; dabei wird es in Zukunft immer mehr darauf ankommen, die Übergänge zwischen den unterschiedlichen Bereichen zwischen Wohnung und Wohnumfeld, Siedlung bzw. Ort / Dorf oder Stadt und Region - von mikro über meso und makro bis exo (vgl. Abb.2) - nicht nur gut zu vernetzen, sondern auch sorgfältig zu gestalten.

Hier kommt der Differenzierung zwischen privaten und halbprivaten, halböffentlichen und öffentlichen Bereichen und entsprechenden Zonierung und Zuordnung im Wohnungsbau eine grundlegende Bedeutung zu.

## Anforderungen an die Wohnung

Zu den Anforderungen an die Wohnung, die sich im 20. Jahrhundert als Standards herauskristallisiert haben, gehört die Formel "Ein Zimmer für sich allein", wie sie durch

die englische Schriftstellerin Virginia Woolf in den 20er Jahren<sup>8</sup> geprägt wurde. Eine zutiefst europäische Formel, die sich bis in die Normierungen des sozialen Wohnungsbaus hinein durchgesetzt hat. Das eigene Zimmer ist seit den 60er Jahren immer mehr zur Selbstverständlichkeit und auch zur Wirklichkeit in deutschen Haushalten geworden.

Entsprechend den wachsenden Ansprüchen hat die Wohnfläche pro Person und damit auch die besiedelte Fläche in Deutschland zugenommen. Das Wohnen besetzt heute den Hauptanteil der Siedlungsfläche (vgl. Kap. 3.1.3 und 5.1).

Dabei gibt das freistehende Einfamilienhaus, der Traum "aller" Deutschen<sup>9</sup>, auch Hinweise auf das Bedürfnis nach Freiheit, Unabhängigkeit und Selbstbestimmung: möglichst keine Nachbarn, möglichst keine Auseinandersetzung, Sein ohne Gemeinschaft, ohne Reibungsverluste – eine Folge extremen Territorialverhaltens und extremer Individualisierung, auch eine Frage allgemeiner Werthaltungen.

Über die Ansprüche der Individuation hinaus ist die Wohnung zur Lagerstätte für allerlei Besitztümer geworden; dazu gehören Kleider, Sport- und Campingausrüstungen, Nahrungsvorräte (Kühl- und Tiefkühlhaltung), Fahrzeuge und Fortbewegungsmittel aller Art usw. usf.. Gleichzeitig dient sie oft schon weniger dem dauerhaften Aufenthalt als nurmehr einem festen Ankerpunkt im Raum, von dem aus das Leben in seinen vielfältigen Bezügen und immer größer werdenden Aktionsradien - häufig auch zwischen zwei oder mehr Wohnsitzen, im Spagat und in verschiedenen Formen des "living apart together" - organisiert wird.

Bedürfnisse, das, was „gebraucht“ wird, ist heute in aller Regel mehr als das, was das nackte Überleben sichert, und es ist auch nicht nur abhängig von der individuellen finanziellen Lage, sondern differenziert sich – angesichts der Vervielfältigung von Lebensformen und Milieus – zunehmend aus. Die Ansprüche an Wohnfläche und Ausstattung wachsen ins Grenzenlose, sobald der/die Einzelne es sich leisten kann. Wohnen ist auch eine Wohlfunktionsfunktion.

Spätestens hier wird deutlich, dass die höheren Anforderungen an das Wohnen kaum auf eine allgemeine Formel gebracht werden können. Je nach Lebensform und Lebensalltag, nach Art der Tätigkeit und Stellung in der Gesellschaft, nach Alter und Geschlecht nimmt das Wohnen ganz unterschiedliche Bedeutungen an: für die Einen tägliches Arbeitsumfeld zwischen Einkaufsort, Schule / Kindergarten und "privaten" Erledigungen, Hol- und Bring- oder Pflegediensten aller Art, für die Anderen Ausgangspunkt und Rückzugsort für die vielfältigen Anforderungen im außerhäuslichen Arbeitsalltag. Für Arbeitslose oder nicht mehr Erwerbstätige wie für kleine Kinder und behind-

---

<sup>8</sup> Titel der Originalausgabe: A Room of one's own, Quentin Bell und Angelica Garnett, London 1928

<sup>9</sup> Etwa 80% der deutschen Haushalte bevorzugen nach wie vor das eigene Heim; zwischen dem Wunsch nach Wohneigentum und der tatsächlichen Realisierung klafft jedoch eine Lücke - die Eigentumsquote liegt in Deutschland bei 42%. Vgl. ROHRBACH, Iris: Informationen zur Raumentwicklung Heft 6/ 2003, Einführung, zit. nach: [http://www.bbr.bund.de/veroeffentlichungen/izr/6izr2003\\_einf.htm](http://www.bbr.bund.de/veroeffentlichungen/izr/6izr2003_einf.htm)

derte oder pflegebedürftige Menschen schließlich engster Lebensraum, in dessen Rahmen alle physischen und psychischen Bedürfnisse zu befriedigen sind.

Wenn vier von fünf Haushalten die freistehende Wohnform im Eigentum wünschen, dies aber allenfalls zwei von fünf realisieren können, dann ist es Aufgabe der anwendungsbezogenen Forschung, Wohnungsangebote zu entwickeln, die die Vorteile dieser Wohnform in einen finanzierbaren und nachhaltig vertretbaren Rahmen umsetzen. Es ist ebenso Aufgabe, für das letzte Fünftel bedürfnisgerechten Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

## **Anforderungen an das Umfeld**

Die Anforderungen an das Umfeld scheinen heute - aufgrund der Technisierung der Haushalte wie auch aufgrund zunehmender Individualisierungstendenzen - immer weniger relevant zu sein. Man ist in diesem Sinne immer weniger abhängig von einer funktionierenden Nachbarschaft, zumindest solange Gesundheit und Haushaltseinkommen mitspielen. Soziale Unterstützung wie die gegenseitige Betreuung von Kindern oder andere Hilfsdienste können jedoch kaum je durch technische oder organisatorische Dienste so spontan erbracht werden wie sie gebraucht werden. In jedem Fall bedarf es hier einer differenzierten Betrachtungsweise nach Haushalts- und Lebensformen, die angesichts des bevorstehenden demographischen Wandels noch ihre spezifischen Konturen annehmen dürfte.

In bestimmten Stadtteilen und sozialen Brennpunkten zeigt sich aber bereits heute ein wachsender Bedarf an stützenden und integrierenden Maßnahmen, die der besonderen Förderung bedürfen. Mit dem Programm Soziale Stadt haben Bund und Länder hier bereits entsprechend reagiert. Das Thema der Integration, auch im kulturellen / ethnischen Sinne, ist darüber hinaus auch im Zusammenhang mit Migration und Ausiedlerpolitik ein zentrales Thema, insbesondere in den Städten.

Der Integrationsbedarf dürfte - angesichts der zunehmenden sozialräumlichen Polarisierungstendenzen - in Zukunft eher größer werden. Das Zusammenleben der unterschiedlichen Schichten und Kulturen sicherzustellen, traditionell Thema der europäischen Stadt, wird sich künftig auf regionale Zusammenhänge ausweiten. Toleranz wird zum wichtigen Lernfeld für die künftige Stadtgesellschaft und zur Voraussetzung für den sozialen Zusammenhalt.

Aufgabe der anwendungsbezogenen Forschung ist es, das genaue Hinschauen in die einzelnen Quartiere der Stadtregion - auch in ihren Interdependenzen - vorzubereiten, die jeweils spezifischen Chancen und Risiken zu erfassen und differenzierte, gendersensitive Erhebungstechniken vorzuschlagen bzw. exemplarisch anzuwenden.

## Anforderungen an die Versorgung

Die Anforderungen an die wohnungsnahе Versorgung scheinen heute durch die zunehmende Mobilisierung der Haushalte ebenfalls kaum noch relevant. Der Einkauf mit dem PKW - so wird mit dem Verweis auf den stetig steigenden Motorisierungsgrad im Allgemeinen behauptet - sei für viele Haushalte bereits zur Regel geworden. Eine gender-differenzierte Betrachtungsweise, die die Einkaufenden nach Alter und Geschlecht untersucht, würde hier möglicherweise andere Ergebnisse zutage fördern. Gleichzeitig funktioniert auch der PKW-gestützte Einkauf - der sich im Übrigen nicht generell als geld- und zeitsparend erweisen dürfte - nur, solange Gesundheit und finanzielle Möglichkeiten mitspielen.

Aufgabe der anwendungsbezogenen Forschung ist es auch hier, die potentiellen Konsequenzen des demographischen Wandels vorwegzunehmen und frühzeitig in Szenarien bzw. Strategien und Maßnahmenvorschläge umzusetzen.

## 3 Rahmenbedingungen und Entwicklungstrends 2003 - 2030

### 3.1 Trends und Megatrends

Trends sind „zeitlich bestimmbare und richtungsaufweisende Entwicklungen oder Veränderungen einer Situation oder der Art und Weise, wie sich Menschen verhalten“ (FUTUREMANAGEMENTGROUP AG 2003). Eine hervorgehobene Stellung nehmen die so genannten „Megatrends“ ein. Sie zeichnen sich durch ihre besondere gesellschaftliche Relevanz aus (FUTUREMANAGEMENTGROUP AG 2003). Zum einen sind sie langfristig wirksam (im Gegensatz zu Modetrends) und lassen sich überregional oder sogar international beobachten, zum anderen sind ihre Auswirkungen in verschiedenen gesellschaftlichen Bereichen spürbar. Zu den Megatrends können u.a. die demografische Entwicklung, die Emanzipation der Frau, aber auch räumliche Entwicklungen, wie die Suburbanisierung gezählt werden.

Die allgemeinen gesellschaftlichen Entwicklungen in der Welt, in Europa, in Deutschland und in den Regionen Deutschlands sind durch Trends gekennzeichnet. Im Folgenden sollen einige demografische, räumliche und Verhaltenstrends aufgezeigt werden, denen starke Auswirkungen auf die Bereiche Wohnen und Versorgung beigemessen werden können.

#### 3.1.1 Bevölkerungsstruktur und demografische Entwicklung

Die demografische Entwicklung in Deutschland und dem überwiegenden Teil seiner Nachbarstaaten ist von einer anhaltend geringeren Zahl an Lebendgeborenen als Sterbefällen geprägt. Die so genannte „zusammengefasste Geburtenziffer“<sup>10</sup> liegt seit den 1970er Jahren in Deutschland unter der zur natürlichen Reproduktion der Bevölkerung notwendigen Zahl von ca. 2.100 Kindern je 1.000 Frauen. Nachdem die Geburtenrate im Verlauf des ganzen 20. Jahrhunderts rückläufig war, hatten die geburtenstarken Jahrgänge in den 60er Jahren für einen kurzen Aufwärtstrend gesorgt. In den letzten Jahren schwankte die Geburtenziffer zwischen 1.300 und 1.500. Somit wird die Elterngeneration „nur noch zu etwa zwei Dritteln durch Kinder ersetzt“ (STATISTISCHES BUNDESAMT 2003a, 10). Bei einer gleichbleibend niedrigen Geburtenrate in den folgenden Generationen ist mit einer weiteren Verengung der Alterspyramide der Gesellschaft, also auch mit einem weiteren Anstieg des Sterbeüberschusses zu rechnen.

---

<sup>10</sup> das ist die Zahl an Kindern, die 1000 Frauen in ihrem Leben gebären

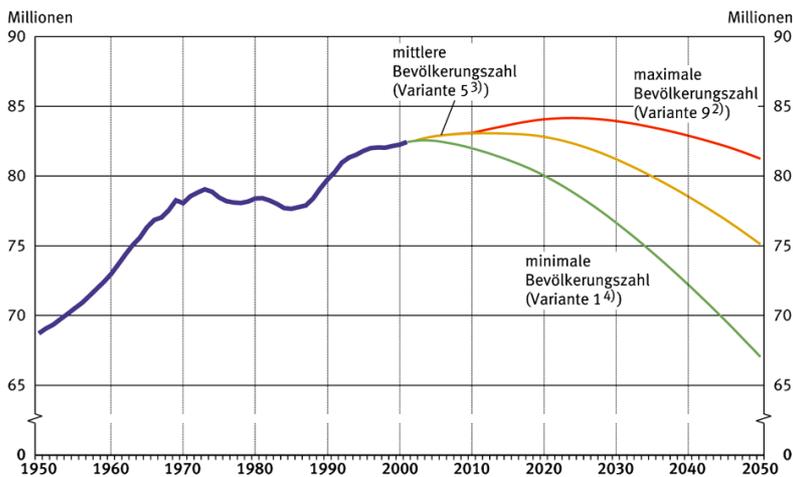


Abb. 3: Entwicklung der Bevölkerungszahl in Deutschland bis 2050

Quelle: STATISTISCHES BUNDESAMT 2003a, 26

In der Folge wird die Bevölkerung in Deutschland abnehmen und sich in ihrer Zusammensetzung grundlegend verändern. So wird sowohl die Anzahl der Kinder als auch die der Menschen im erwerbsfähigen Alter abnehmen, wohingegen die Anzahl der 60-Jährigen und Älteren zunehmen wird. Der Prozess der Alterung wird zusätzlich durch

die zunehmende Lebenserwartung unterstützt. So geht das Statistische Bundesamt von einem Anstieg der durchschnittlichen Lebenserwartung eines Neugeborenen um 4,1 bis 7,8 (männlich) bzw. 4,9 bis 7,3 Jahre (weiblich) bis zum Jahre 2050 aus. Dieser Prozess kann auch durch verstärkte Zuwanderung nicht aufgehalten werden.<sup>11</sup>

Die stetige Abnahme der erwerbsfähigen Jahrgänge, insbesondere der 20- bis 40-Jährigen, wird dazu führen, dass sowohl Unternehmen als auch Kommunen und Regionen in Zukunft verstärkt um diese Altersgruppe konkurrieren werden.

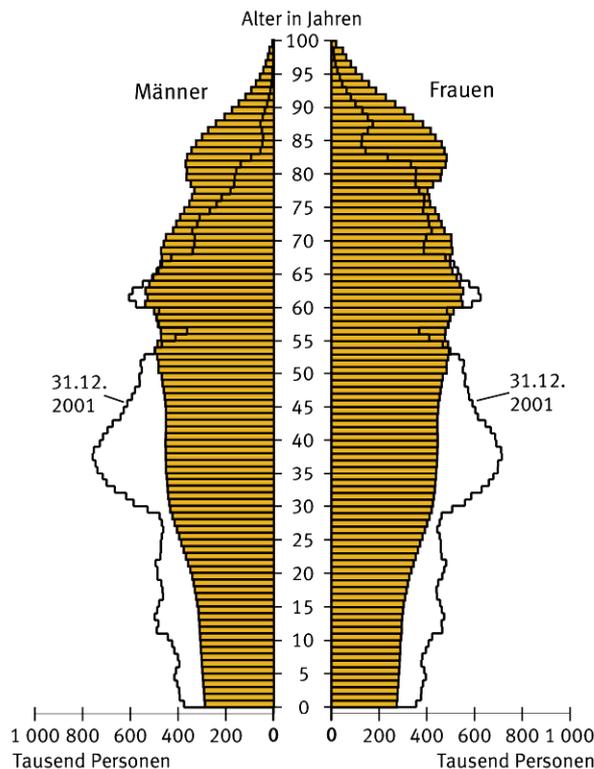


Abb. 4: Altersaufbau in Deutschland am 31.12.2001 und am 31.12.2050

Quelle: STATISTISCHES BUNDESAMT 2003a, 30

<sup>11</sup> nach Berechnungen der UN müssten bis zum Jahr 2050 109 Millionen Menschen nach Deutschland zuwandern, um die derzeitige Altersstruktur zu erhalten (UNPD 2000)

### 3.1.2 Sozialer und gesellschaftlicher Wandel

Sozialer Wandel wird allgemein als „Veränderung in der Struktur eines sozialen Systems definiert“ (WEYMANN 1998, 14). Die sozialen Strukturen einer Gesellschaft befinden sich in einem stetigen Wandel (SCHÄFERS 2002, 10), ohne dass dies unbedingt auch mit quantitativen Änderungen einhergehen muss. Die qualitativen Änderungen ergeben sich durch Verhaltensänderungen, die von Moden, Überzeugungen, Einsichten, Werthaltungen u.ä. angestoßen werden und sich in längerfristige Trends umsetzen können.

Im Folgenden werden einige Prozesse näher beleuchtet, denen wir einen besonderen Stellenwert für die Entwicklung des Wohnens und der Versorgung beimessen. Diese beziehen sich sowohl auf die Ausgestaltung von Wohnraum- und Distributionsstrukturen als auch auf deren Verortung im Raum und damit auf die Einbindung in den gelebten Alltag. Zu den betrachteten Prozessen zählen die Emanzipation der Frau, die Individualisierung der Lebensformen, der damit einhergehende Wandel von Haushalts- und Familienformen, die Entwicklung von Migration und Armut sowie der Wandel in der Arbeitswelt.

#### Emanzipation der Frau

In Folge der Bildungsexpansion in den 1970er Jahren haben sich die Ausbildungschancen für Mädchen und die Chancen für Frauen im Berufsleben erheblich verbessert. Zusammen mit den Möglichkeiten der Familienplanung und einem gesellschaftlichen Wertewandel hat diese Entwicklung dazu beigetragen, dass heute ca. zwei Drittel aller Frauen in Deutschland berufstätig sind und die eigene Erwerbsarbeit als selbstverständlicher Teil zu ihrer Biografie gehört. Die hieraus resultierenden Konsequenzen für die Organisation des Alltags und die finanziellen Möglichkeiten der Haushalte haben zu Veränderungen in der Nachfrage nach Wohnflächen und Konsumgütern geführt. Des Weiteren hat sich die Nachfrage nach sozialer Infrastruktur speziell für die Bedürfnisse von Familien erhöht.

Einhergehend mit der beruflich-finanziellen Emanzipation hat sich die Abhängigkeit der Frauen von lebenslanger Partnerschaft und Familienarbeit geändert. In der Folge vermehrter Trennungen und selbstbewusst eingeschlagener anderer Lebenswege hat sich eine breite Palette unterschiedlicher Lebensformen herausgebildet, zu denen neben Singles hetero- und homosexuelle Beziehungen jeglicher Art, wie allein Erziehende, Patchworkfamilien, nicht verheiratete und kinderlose Frauen, ledige Paare u.a.m. zählen.

Vor allem im Zusammenhang mit Partnerschaft und Familie stellt eine doppelte Erwerbstätigkeit eine Herausforderung für die Bewältigung des Alltags dar, die eine stärkere räumliche Nähe bzw. optimale Erreichbarkeit von Wohnstandort, Grundversorgung und sozialer Infrastruktur erfordert. Die Individualisierung der Lebensformen und vor allem die Veränderungen, die sich hier im Laufe des Lebens ergeben (können),

erfordern des Weiteren flexible Grundrisslösungen im Wohnungsbau und eine Loslösung von auf das Automobil ausgerichteten, nur dem Wohnen dienenden Siedlungsmodellen.

## Individualisierung der Lebensformen

Eine zunehmende Ausdifferenzierung von Lebensverläufen und Lebensformen lässt sich in verstärktem Maße in den hochindustrialisierten Wohlstandsgesellschaften beobachten. Ausgangspunkt für die Individualisierung ist die durch den materiellen Wohlstand und den gesellschaftlichen Wertewandel (Emanzipation) ermöglichte Wahl der individuellen Lebensführung (potentiell) über die Grenzen von Klassen, Schichten und Milieus hinweg.

Die Bildungsexpansion und die zunehmende Entwicklung zur Dienstleistungsgesellschaft haben im Nachkriegsdeutschland zu einem sozialen Mobilitätsschub geführt, der sich im Herauslösen aus dem Herkunftsmilieu und der Eingliederung in neue Milieus im Laufe des Lebens äußert (BERGER 1999, 8). Die ehemals starren Muster der industriegesellschaftlichen Normallebensläufe lösen sich zu Gunsten zunehmend individualisierter Lebensläufe auf, die sich auch in einer Zunahme der Heterogenität der Erwerbsverläufe äußert (BERGER 1999, 11 f.; BERGER 1996, 121).

Aber auch andere wesentliche Entscheidungen im Lebenslauf, wie z.B. Heirat oder Familiengründung, werden zunehmend individuell getroffen. Das „Wann“ und „Ob“ dieser Entscheidungen ist immer stärker heterogen verteilt. Eine Ausnahme bildet in diesem Zusammenhang die Gründung eines eigenen Haushaltes, die in Deutschland tendenziell früher und zeitlich konzentrierter erfolgt (BERGER 1999, 16), je nach den individuellen ökonomischen Bedingungen und Möglichkeiten. In Zeiten größerer ökonomischer und beruflicher Unsicherheit ist tendenziell mit einer allgemein späteren ersten Haushaltsgründung zu rechnen. Insbesondere während der Ausbildungszeit stellt sich das „Hotel Mama“ gerade für junge Männer weiterhin als lukrative und sichere Alternative zur eigenen Wohnung dar (BMFSFJ 2003, 20).

Mit der Individualisierung der Lebensläufe hat sich eine Vielfalt an unterschiedlichen familialen und nichtfamilialen Lebensformen etabliert. Mit der weiteren Flexibilisierung der Arbeitswelt sowie dem zunehmenden Erfordernis lebenslangen Lernens wird die Individualisierung der Lebensläufe und -formen weiter zunehmen.

Insbesondere auf dem Wohnungsmarkt, der zum überwiegenden Teil aus bereits gebauter Umwelt besteht, kann die „Kultur des Wählens“ vor diesem Hintergrund schnell an ihre Grenzen stoßen (HERLYN et al. 1994, 385). Untersuchungen über Wohnwünsche zeigen bereits heute, dass gewünschte und gelebte Realität im Wohnbereich bei 80% der Bevölkerung nicht übereinstimmen (HENTSCHEL 2003). Die potentielle Veränderung von Wohnbedürfnissen erfordert den Erhalt und die Schaffung flexibler Strukturen – sowohl in der Nutzungszusammensetzung als auch im Bezug auf die Grundrisse. Dies dürfte gleichzeitig der Vermeidung von Verdrängungsprozessen alt eingesessener

Bevölkerung oder konfliktträchtiger „erzwungener Nachbarschaften“ zugute kommen (DANGSCHAT 1994, 353 f.).

Auch und vor allem die Älteren und Alten der Zukunft werden ein Spiegelbild der heutigen Ausdifferenzierung von Lebensformen und -stilen abbilden. So wird es "die Alten" nicht mehr geben. Die Zahl der Kinderlosen, Singles und MigrantInnen unter den Alten wird steigen und die Frauen werden weiter die größte Zahl der Alten stellen. Trotz der zunehmenden Pluralität ist generell mit einer Verlängerung des Ruhestands zu rechnen, der zunehmend aktiv und selbstbestimmt ausgestaltet werden wird (NAEGELE 2003; KORIS/ZGB 2003).

## Wandel von Haushalts- und Familienformen

Eine raumbedeutsame Konsequenz der Individualisierung ist die Verkleinerung der Haushaltsgrößen.

Lebten im Deutschland des Jahres 1900 noch in 44% der Haushalte fünf oder mehr Personen, waren es im Jahre 2000 lediglich 4%. Im gleichen Zeitraum erfolgte mehr als eine Verdopplung des Anteils der Zweipersonenhaushalte von 15% auf 33%. Der Anteil der Einpersonenhaushalte lag im Jahr 2000 bei 36% (1900 waren es 7%).

Die Einpersonenhaushalte sind vor allem ein großstädtisches Phänomen. Ihr Anteil an der Zahl der Gesamthaushalte lag im Jahre 2000 in Städten mit 500.000 und mehr EinwohnerInnen bei 47%. Zum Vergleich: In Gemeinden mit weniger als 100.000 EinwohnerInnen waren es lediglich 14%.<sup>12</sup>

Im betrachteten Zeitraum von 1900 bis 2000 sank die durchschnittliche Haushaltsgröße von 4,5 auf 2,2 Personen (STATISTISCHES BUNDESAMT 2003c, 38 ff.). Mit zunehmender Alterung der Bevölkerung und Individualisierung ist mit einem weiteren Anstieg der Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte zu rechnen, deren Zusammensetzung sich allerdings verändern wird.

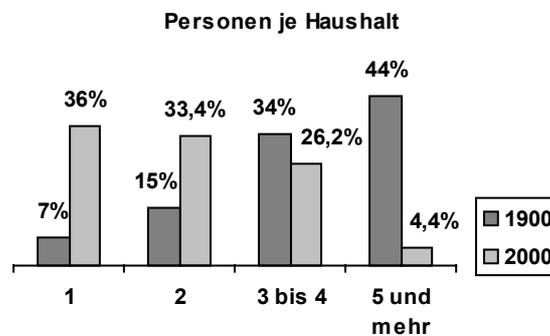


Abb. 5: Haushaltsgrößen 1900 und 2000

Quelle: STATISTISCHES BUNDESAMT 2003c, 38ff.

Die statistische Verkleinerung der Haushalte begründet sich vor allem

mit der Verringerung der durchschnittlichen Kinderzahl pro Familie, der Zunahme allein erziehender sowie kinderloser Haushalte und dem erheblichen Anstieg allein lebender Menschen<sup>13</sup>. Auch die Beibehaltung der eigenen Haushaltsführung im Alter statt eines

<sup>12</sup> Der Anteil der Personen in Einpersonenhaushalten an der Bevölkerung im Jahr 2000 lag bei 17% (BMFSFJ 2003, 48).

<sup>13</sup> Der allgemein gebräuchliche Begriff „Singles“ vermittelt den Eindruck, diese Art zu leben, wäre frei gewählt. Dies erscheint allerdings vor dem Hintergrund, dass viele sogenannte Singlehaushalte von Rent-

Wechsels in den Haushalt der Kinder hat diese Entwicklung unterstützt: So lebten im Jahr 2000 9% der älteren Menschen bei ihren erwachsenen Kindern; 1974 waren es noch 14% gewesen (BMFSFJ 2003, 32).

Der Anteil der Menschen, die in Haushalten mit Kindern leben, verringert sich stetig. Waren es 1972 noch 69%, ging der Anteil bis 2000 auf 54% zurück (BMFSFJ 2003, 36). Der Prozentsatz der Haushalte mit Kindern lag 2000 bei 34%. Den weitaus größten Anteil nahmen hier mit 25 Prozentpunkten nach wie vor die Ehepaare mit Kindern ein. 29% der Paarhaushalte waren ohne Kinder (BMFSFJ 2003, 34).

Der überwiegende Teil der Kinder in den alten Bundesländern (84%) wächst in so genannten „Normalfamilien“ mit verheirateten Eltern auf – in den neuen Bundesländern sind dies 69%. Jedoch wächst die Zahl der Kinder, die entweder noch vor Erreichen der Volljährigkeit die Scheidung der Eltern miterleben oder in anderen Formen familiärer Haushalte aufwachsen. So hat sich die Zahl der unverheirateten oder geschiedenen Familien mit Kindern (allein Erziehende oder Patchworkfamilien) in den alten Bundesländern seit 1972 fast verdoppelt (1972 ca. 1.095; 2000 ca. 2.030) (BMFSFJ 2003, 24 ff. und 214).

Die abnehmende Haushaltsgröße – sei sie nun in Kinderlosigkeit oder im Alleinwohnen begründet – wird selbst noch bei abnehmender Bevölkerungszahl zu einem Anstieg der Zahl der Haushalte führen. Allerdings wird dieser im Zuge der absehbaren demografischen Entwicklungen zunehmend abflachen (vgl. auch Kap. 4.2; TOVOTE; ROHR-ZÄNKER 2002).

Die Nutzung und Erschließung innerörtlicher Baulandpotentiale zur Befriedigung der zunächst zu erwartenden zusätzlichen Wohnraumnachfrage wird eine der großen Herausforderungen der Zukunft darstellen. Dies vor allem, um ein Mehr an Verkehrsaufkommen, Bodenversiegelung und Landschaftszerschneidung zu vermeiden. Hierbei ist vor allem auch eine langfristige Anpassbarkeit der Bestände und Neubauten an die langfristigen Anforderungen des Wohnungsmarktes zu berücksichtigen.

Von wesentlicher Bedeutung im Zusammenhang der Entwicklung der Haushaltsform wird die Alterung der Bevölkerung sein. Selbständiges Wohnen im Alter wird als wesentliches Kriterium für Lebensqualität an Bedeutung gewinnen. In diesem Zusammenhang sind folgende Grundbedürfnisse von elementarer Bedeutung:

- Sicherung von Hilfe- und Betreuungsmöglichkeiten, vor allem bei eingeschränkter Beweglichkeit und Mobilität der Menschen,
- Funktionstüchtigkeit des Wohnraumes, Sicherheit und Schutz,
- Eigenständigkeit, Selbstbestimmung und Kontinuität,
- Privatheit, Intimität und Ungestörtheit,

---

nerInnen geführt werden, die ihreN PartnerIn verloren haben, irreführend (vgl. u.a. BECK-GERNSHEIM 1998).

- Selbstdarstellung und Repräsentativität,
- Kommunikations- und Kontaktmöglichkeiten,
- Bezahlbarkeit

(NAEGELE 2003; KoRIS/ZGB 2003).

## Migration

Die zunehmende Ungleichheit der Lebensbedingungen in den verschiedenen Staaten der Erde bildet die Ausgangslage für eine zunehmende (globale) Migration. Neben einer weiteren Zunahme internationaler Migration insbesondere aufgrund von Bevölkerungswachstum, Armut und Umweltzerstörungen wird u.a. mit einer Ausweitung der Migration auf eine wachsende Zahl von Herkunfts- und Zielländern sowie mit einer weiteren Feminisierung der Migration gerechnet (vgl. u.a. NUSCHELER 2003, 53; CASTLES/MILLER 1997).

Angesichts der politischen Steuerung der Einwanderung ist allerdings bis zum Zeithorizont des Jahres 2030 eher mit einer weiterhin moderaten Zuwanderung zu rechnen. So geht das Statistische Bundesamt in seiner 10. Koordinierten Vorausberechnung in drei Berechnungsvarianten von jährlich 100, 200 und 300 Tausend jährlichen MigrantInnen aus (vgl. STATISTISCHES BUNDESAMT 2003a, 20ff.). Insbesondere der Ost-West-Migration wird in Folge der bevorstehenden EU-Osterweiterung wesentliche Bedeutung beigemessen. Die Süd-Nord-Migration wird sich dagegen relativ gering ausnehmen (NUSCHELER 2003, 56).

Migration stellt einen ständigen Einfluss auf die Gesellschaft dar – sowohl auf die Herkunfts- als auch die Aufnahmegesellschaft. Die Integration von MigrantInnen in Deutschland ist jedoch noch immer stark geprägt von dem Gedanken, dass sich die Zugewanderten den Sitten und Gebräuchen der Aufnahmegesellschaft anzupassen haben. Erst zaghafte Integration auch als aktiver Betrag der Einheimischen verstanden (GRÜGER 2000, 88).

In diesem Zusammenhang stellen die Anforderungen von MigrantInnen an Wohnung und Wohnumfeld eine Herausforderung für Kommunen und Wohnungsbaugesellschaften dar. In den Beständen der Großwohnsiedlungen haben sich die Kommunen häufig Belegungsrechte gesichert, die sie u.a. zur Unterbringung unterstützungsbedürftiger MigrantInnen nutzen (vgl. u.a. FÜRST 2002). Die Gratwanderung zwischen Integration und Segregation ist eine Problematik, die sich nicht nur im politischen, sondern auch im baulich-räumlichen Bereich und im sozialen Umfeld von Nachbarschaften stellt.

## Armut

Laut Sozialhilfestatistik waren im Jahr 2000 3,3% der Gesamtbevölkerung – oder 3,7% der Haushalte<sup>14</sup> – auf laufende Hilfe zum Lebensunterhalt (HLU) angewiesen. Frauen waren mit 3,6% stärker von Sozialhilfe abhängig als Männer mit 2,9% (STATISTISCHES BUNDESAMT 2003C, 207). Vor allem Kinder und Jugendliche erhielten mit 6,4% fast doppelt so häufig Sozialhilfe wie der Bundesdurchschnitt aller SozialhilfeempfängerInnen. Herausragend ist die Zahl der Haushalte allein erziehender Frauen, von denen 27,8% Sozialhilfe erhalten. Werden jene Menschen eingerechnet, die zwar Anspruch auf Sozialhilfe hätten, diese jedoch aus Unwissenheit, Scham oder anderen Gründen nicht in Anspruch nehmen, liegt der geschätzte Wert bei ca. 7% der Gesamtbevölkerung in Deutschland. Die Zahl der EmpfängerInnen von staatlichen Leistungen zur Sicherung des Existenzminimums in Deutschland hat sich in den letzten drei Jahrzehnten vervierfacht (GEISLER 2002, 247ff.).

Der Armutsbegriff der Sozialhilfestatistik orientiert sich am gesellschaftlich definierten Existenzminimum und ist somit politisch sanktioniert und nicht unbedingt über längere Zeit stabil. Die folgende Betrachtung der relativen Einkommensarmut orientiert sich hingegen am Durchschnitt aller Einkommen.<sup>15</sup>

Im Gegensatz zu den 1960er Jahren, in denen sowohl ältere Menschen als auch Frauen etwa doppelt so häufig von Armut betroffen waren wie der Bevölkerungsdurchschnitt, sind die älteren heute nur noch unterdurchschnittlich betroffen. Frauen sind dagegen noch immer durchschnittlich betroffen.<sup>16</sup> „Die Haushalte von Arbeitslosen, Alleinerziehenden, kinderreichen Familien und Ausländern geraten sehr viel häufiger in Armut als andere. Insbesondere müssen Kinder besonders häufig in Armut aufwachsen“ (HRADIL 2001, 252ff.). Hiervon sind Frauen als Mütter regelmäßig mit betroffen.

Haushalte mit mindestens einem arbeitslosen Mitglied lebten im Jahr 2000 mit einem durchschnittlichen Armutsrisiko von ca. 27%. Allein Erziehende sind mit 31% noch häufiger von Armut betroffen; hier sind es mit 85% vor allem die allein erziehenden Frauen, die in Armut geraten. Das Armutsrisiko für Kinder und Jugendliche bis 20 Jahre lag bei ca. 16%, in den neuen Bundesländern bei 24% bis zum 10. Lebensjahr, von 11 bis 20 Jahren bei 22% (STATISTISCHES BUNDESAMT 2003c, 589). Vor allem fehlende Erwerbstätigkeit infolge von Arbeitslosigkeit oder wegen Vernachlässigung der Betreuungspflichten waren ausschlaggebend für Armut bei Kindern (BMGS 2001, 29).

---

<sup>14</sup> Als Basis dient die Zahl der Haushalte von 38,7 Mio. aus dem Mikrozensus 2002 (STATISTISCHES BUNDESAMT 2003b).

<sup>15</sup> Nach Definition der Europäischen Union gilt als arm, wer in einem Haushalt lebt, dessen Äquivalenzeinkommen weniger als 50 % des arithmetischen Mittels der Einkommen in der gesamten Bevölkerung beträgt.

<sup>16</sup> Im Jahr 2000 waren 9,1% der Bevölkerung in Deutschland arm. Je nach Altersgruppe waren ältere Menschen mit 4,8% bis 5,7% und Frauen mit 9,2% betroffen (STATISTISCHES BUNDESAMT 2003c, 590).

Die Armutsquote unter den AusländerInnen hat sich dramatisch verschlechtert. Bezogen noch 1980 AusländerInnen seltener Sozialhilfe als Deutsche, so waren sie 1993 fünf Mal so häufig wie Deutsche auf Sozialhilfe angewiesen (HRADIL 2001, 252ff.). Seit 1994 liegt die Quote noch drei Mal so hoch.<sup>17</sup> Besonders betroffen sind insbesondere Kinder – bis zu vier Mal höhere Quote – und Alte – 10 bis 14 Mal höhere Quote (STATISTISCHES BUNDESAMT 2003C, 207).

Insbesondere die Abhängigkeit des Armutsrisikos von der Arbeitslosigkeit lässt unter den derzeitigen schlechten Arbeitsmarktaussichten eine weitere Ausbreitung der Armut in Deutschland erwarten. Diese würde vor allem Kinder sowie die jüngere Generation der Seniorinnen treffen, die aufgrund gebrochener Erwerbsbiographien nur geringe Rentenansprüche haben.<sup>18</sup> Es wird auch weiterhin mit einem steigenden Anteil von Frauen im Rentenalter zu rechnen sein, die von relativer Einkommensarmut betroffen sind. Dies begründet sich zum einen mit den durchschnittlich geringeren selbst erworbenen Rentenansprüchen im Laufe des Erwerbslebens<sup>19</sup> und zum anderen mit der Abhängigkeit von den Einkünften des Ehepartners.

Wesentlichen Einfluss auf die Entwicklung der Altersarmut wird die derzeit diskutierte Reform des Rentensystems haben. Ein Verbleib beim derzeitigen System des Generationenvertrages mit zusätzlicher privater Absicherung ist aufgrund der oben genannten zu erwartenden Veränderung der Bevölkerungszusammensetzung unwahrscheinlich. Sollte der Trend zu einer stärkeren Gewichtung privater (Zusatz-) Absicherung anhalten, ist in noch stärkerem Maße damit zu rechnen, dass die heute armen und einkommensschwachen Teile der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter mit hoher Wahrscheinlichkeit auch im Alter von Armut betroffen sein werden.

Die stetige Abnahme der erwerbsfähigen Jahrgänge, insbesondere der 20-bis 40-Jährigen, wird dazu führen, dass sowohl Unternehmen als auch Kommunen und Regionen in Zukunft verstärkt um diese Altersgruppe konkurrieren werden. Des Weiteren ist aufgrund der Alterung der Bevölkerung mit einer zunehmenden Konsumgüternachfrage so genannten "alterssensiblen" Güter und Dienstleistungen zu rechnen. Insbesondere die Dienstleistungen liegen in folgenden Bereichen:

- Gesundheits- und Sozialwirtschaft,
- "Lebensqualität-Dienstleistungen" wie Kultur, Freizeit, Tourismus und Sport,
- Selbstständige Lebensführung, inkl. Technik, und
- Neue Medien, Kommunikationstechnologien

---

<sup>17</sup> Dieser Rückgang ist vor allem auf das Inkrafttreten des Asylbewerberleistungsgesetzes zurück zu führen, das die Ausgliederung von AsylbewerberInnen aus der Sozialhilfe regelt.

<sup>18</sup> Auch der Anteil der Frauen an den armen RentnerInnen ist höher als an den nicht-armen.

<sup>19</sup> Gründe hierfür sind häufig im Zusammenhang mit der Familienarbeit zu finden. So ist die Teilzeitarbeit unter Müttern weitaus häufiger als unter Vätern. Ebenso verhält es sich mit Unterbrechungen der Erwerbsarbeit zugunsten der Familienarbeit.

(NAEGELE 2003; KORIS/ZGB 2003).

Vor allem auch die städtebaulichen Erfordernisse im Wohnumfeld haben "alterssensiblen" Dimensionen, wie die Erreichbarkeit von Infrastruktureinrichtungen - z. B. Einkaufsmöglichkeiten, Versorgung mit Ärzten, Apotheken, ÖPNV-Anbindungen usw. - , die Verbundenheit, soziale Integration und der Zustand des unmittelbaren Wohnumfeldes (NAEGELE 2003; KORIS/ZGB 2003).

Die Zunahme von Armut kann in Zukunft zu einem wieder steigenden Bedarf an Unterstützungsleistungen oder neuen Finanzierungsmodellen auf dem Wohnungsmarkt führen. Auch stellen sich vor diesem Hintergrund neue Anforderungen an die Sicherung der Grundversorgung (Einzelhandel, soziale Infrastruktur).

## **Wandel der Arbeitswelt**

Die Arbeitswelt befindet sich in einem elementaren Umgestaltungsprozess, dessen Ursachen im ökonomischen Strukturwandel zwischen Tertiärisierung, Internationalisierung und Enträumlichung – meist als Globalisierung zusammengefasst – zu finden sind.<sup>20</sup> Dabei kommt es vor allem im Rahmen der Dienstleistungsorientierung zur Informatisierung der Arbeitsformen und -inhalte. Weiterhin werden sowohl Arbeitsinhalte als auch Arbeitszeiten immer flexibler gestaltet. Auch die Kontinuität der Erwerbsbiografien wird häufiger unterbrochen und verstärkt von projektorientierter Arbeit und neuen Aus- und Weiterbildungsphasen geprägt sein. „Die Erwerbstätigen müssen ihr Qualifikations-, Flexibilitäts- und Mobilitätsprofil permanent erweitern bzw. diversifizieren, um es den realen Gegebenheiten anzupassen“ (LOMPE / WEISS, 2003, 23). In diesem Zusammenhang wird die Ansicht vertreten, dass Frauen auf den Umgang mit dieser erforderlichen Flexibilität besser vorbereitet seien als ihre männlichen Kollegen (vgl. DAHRENDORF 1996, LUTZ 1997).

Die Flexibilisierung der Arbeitswelt hat auch Auswirkungen auf die Anforderungen an Wohnung, Wohnumfeld, Wohnstandort, soziale und technische Infrastruktur sowie die zeitliche Bindung an den Wohnort. So muss z.B. der Wechsel des Standortes eines Arbeitgebers durch Nutzung der Möglichkeiten der Telarbeit nicht zwangsläufig für alle Angestellten auch einen Wohnortwechsel nach sich ziehen. Dies kann – sofern sie zumindest zum Teil in Form von Heimarbeit oder in der Nähe durch Wohnung verrichtet werden kann – erhebliche Veränderungen der individuellen Alltagsabläufe und somit der Anforderungen an das unmittelbare Wohnumfeld bewirken. Durch den Wegfall der Wege zur und von der Arbeit werden z.B. auch die Versorgungsstandorte (Einzelhandel, aber auch Schulen und Kindergärten), die auf diesen Wegen liegen, nicht mehr

---

<sup>20</sup> Für eine ausführliche Beschreibung des ökonomischen Strukturwandels und seine Herausforderungen für die Raumordnung siehe: THIERSTEIN / LAMPRECHT 1998, 41 ff. Einen ausführlichen Überblick über die Entwicklungstendenzen in der Arbeitswelt und deren ökonomischen Hintergründe liefert der Teilbericht des Forschungsfeldes Arbeits-Stadt-Region dieses Forschungsvorhabens (LOMPE / WEISS, 2003, 16 ff.).

besucht. Somit entsteht vermehrt der Bedarf, diese Infrastrukturen flexibel und wohnortnah zu realisieren.

### 3.1.3 Trends in Wohnen und Versorgung

Neben diesen oben genannten Entwicklungen existieren andere wesentliche Trends im im Wohn- und Konsumverhalten, die – zumindest vorläufig – weiterbestehen werden.

Im Folgenden werden für den Bereich des Wohnens die steigende Zahl an Haushalten, die Zunahme an Wohnfläche und Motorisierung sowie der Einfamilienhausbau näher dargestellt. Diese Tendenzen sind zusammen mitverantwortlich für die weitergehende Entflechtung der Nutzungen im stadt-regionalen Siedlungsgefüge.

Für den Bereich der Einzelhandelsentwicklung werden die Konzentrationsprozesse und die anhaltende Randwanderung der Einzelhandelsstandorte betrachtet. Diese Trends lassen eine Entwicklung erahnen, die mit einem Ende der wohnungsnahen Versorgung charakterisiert werden kann, was den beschriebenen realen Anforderungen zuwiderläuft (vgl. hierzu auch: BULLINGER 2002).

#### Steigende Haushaltszahlen

Der beschriebene Wandel von Haushalts- und Familienformen hat Auswirkungen auf die Zahl bzw. die Größe der Haushalte. So ist in Folge der zunehmenden Individualisierung weiter mit einem Ansteigen der Zahl der Haushalte zu rechnen. Insbesondere die weiter zunehmende Trennungsrates von Partnerschaften, die häufig in der Gründung zwei neuer getrennter Haushalte mündet<sup>21</sup> und damit zu einer neuen / veränderten Nachfrage nach Wohnraum führt, auf den der Wohnungsmarkt mit verstärkter Flexibilität reagieren muss.

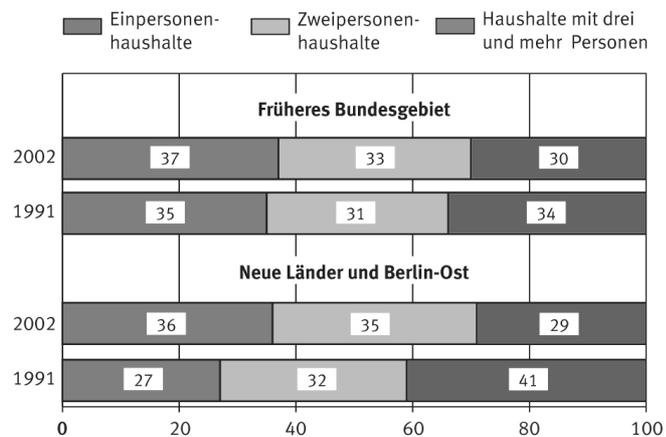


Abb. 6: Privathaushalte nach Größe in % aller Privathaushalte

Quelle: STATISTISCHES BUNDESAMT 2003b, 11

<sup>21</sup> Zu den Ursachen vgl. auch Kap. 3.1.2 Sozialer und gesellschaftlicher Wandel.

## Zunahme der Wohnfläche

Mit der steigenden Zahl der Haushalte und der Verkleinerung der Haushaltsgrößen wird weiterhin auch die durchschnittliche Zahl der Wohnfläche je EinwohnerIn zunehmen. Insbesondere der Verbleib älterer Menschen in zu groß gewordenen Wohnungen nach dem Auszug der Kinder sowie noch verschärft die Zunahme der Anzahl älterer Single-Haushalte aufgrund von Partnerverlust tragen massiv zu einem Wohnflächenwachstum bei (s. hierzu auch: SCHOLICH, 2003, 36). Ein weiterer Grund liegt in der wachsenden Nachfrage nach größeren Wohnungen. So steigt die durchschnittliche Wohnfläche pro Person allein von Ende 1990 bis Ende 2002 um 5,3m<sup>2</sup> auf 40,1m<sup>2</sup>. In den alten Bundesländern allein war im gleichen Zeitraum eine Steigerung von 3,3m<sup>2</sup> auf 40,8m<sup>2</sup> zu verzeichnen (vgl. u.a. BBR 2002b, STATISTISCHES BUNDESAMT 2003d, 2003e).

## Zunahme der Motorisierung

Der immer noch wachsende Wohlstand in unserer Gesellschaft ist eine der Ursachen für die weitere Zunahme der individuellen Motorisierung. Diese ermöglicht eine anhaltende Stadt-Umland-Wanderung und ist für eine entsprechende Änderung von Lebensstilen und Freizeitverhalten verantwortlich. Insbesondere die steigende PKW-Verfügbarkeit in der Bevölkerung führt zu einer Verlagerung von ÖPNV- und nicht motorisierten Fahrten und Wegen auf den PKW.<sup>22</sup>

## Trend zum Einfamilienhausbau

Gestützt auf einen hohen individuellen Mobilisierungsgrad, der durch subventionierte Pendelkosten zum Arbeitsplatz (Entfernungspauschale) in jüngster Zeit noch begünstigt wurde, und die Praxis der Eigenheimförderung, erfolgt ein großer Teil des Wohnungsbaus nach wie vor und vermehrt in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern „im Grünen“. Während im Durchschnitt der 1990er Jahre das Verhältnis Ein- und Zweifamilienhausbau zu Geschosswohnungsbau noch 45:55 betrug, zeichnet sich seit 1997 eine Verlagerung der Neubautätigkeit zu Gunsten der Ein- und Zweifamilienhäuser ab (BBR 2001a, 57). So stieg der Anteil der fertiggestellten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern an der Gesamtzahl fertiggestellter Wohnungen im Zeitraum 1992 (gesamt: 386,05 Tsd. Wohnungen) bis 1999 (gesamt: 462,5 Tsd. Wohnungen) von 44% auf 59%. Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern lag damit 1999 um 67% höher als 1992. Ihr Anteil an den neu errichteten Häusern stieg im gleichen Zeitraum von 84% auf 91%. Die Zahl neu errichteter Ein- und Zweifamilienhäuser lag damit 1999 um 73% höher als 1992 (vgl. BfLR 1995; BBR 2002b). Das Ver-

---

<sup>22</sup> Zu einer eingehenden Darstellung der Zunahme der PKW-Verfügbarkeit vgl. den Teilbericht des Forschungsfeldes Mobilitäts-Stadt-Region dieses Forschungsvorhabens (WERMUTH / SCHRÖTER / STROBL 2003, 10 f. und 48 f.)

hältnis hat sich demnach mehr als umgekehrt. Damit einher geht ein weiteres Wachstum der Siedlungsfläche, das sich in Folge weiterer Sub- und Desurbanisierungsschübe auf die suburbanen und peripheren Regionen konzentriert.<sup>23</sup> (s. hierzu auch SCHOLICH, 2003, 34)

Hinter dem anhaltenden Trend zum Einfamilienhaus im immer weiter entfernten Umland der Kernstädte bis in ländliche Regionen (Periurbanisierung) steht vor allem die Suche nach intakten, gesunden, überschaubaren, familien- und kinderfreundlichen, grünen Strukturen, die durch entsprechende Werbung auch von Wohnungsbaugesellschaften entsprechend suggeriert wird. Die staatliche Förderung des Eigenheimbaus unterstützt diesen Trend zusätzlich. Die politische Diskussion um die Zukunft der Eigenheimzulage und der Entfernungspauschale wird derzeit im Rahmen von Steuer- und Finanzreform bzw. des Abbaus staatlicher Subventionen als Beitrag zur Haushaltssanierung geführt. Die siedlungsstrukturellen und ökologischen Folgen und Folgekosten dieser Subventionen stehen hierbei weitgehend im Hintergrund. Sie werden vor allem von Naturschutzverbänden, vom linken Flügel der SPD und den GRÜNEN in die Diskussion eingebracht und unterstreichen die Sinnhaftigkeit der Streichung dieser Förderungen. Demgegenüber stehen die Argumente, der Gefährdung der Bauwirtschaft und der Benachteiligung von Haushalten kleiner und mittlerer Einkommen bei der Eigentumsbildung – diese soll, so sind sich alle politischen Parteien einig, gefördert werden. Auf der Ebene der Bundesländer gelten u.a. die Flächenländer Bayern und Niedersachsen als Fürsprecher einer Beibehaltung von Eigenheimzulage und Entfernungspauschale.

## **Konzentration und Randwanderung im Einzelhandel**

Im Zuge des Konkurrenzkampfes im Einzelhandel ist eine starke räumliche Konzentration der Einzelhandelsbetriebe zu beobachten. Kleine und mittelständische Betriebe werden in zunehmendem Maße von national und international agierenden Konzernen vom Markt verdrängt. Gerade im Lebensmitteleinzelhandel sind hier dramatische Entwicklungen zu beobachten. Hier sind die Umsätze insgesamt von 1994 71,3 Mrd. auf 2001 66,4 Mrd. Euro gesunken, während die Einzelhandelsfläche um 22 Mio. m<sup>2</sup> zunahm (TEXTILWIRTSCHAFT 2002, 52). Im gleichen Zeitraum stieg jedoch der Umsatz im Lebensmittelhandel um ca. 13,1% (BVL 2002b).

---

<sup>23</sup> Von 1988 bis 2000 wuchs in den den alten Bundesländern die Siedlungsfläche in den Agglomerationsräumen um 9,6%, während sie in den verstädterten Räumen um 12,9% und in ländlichen Räumen 16,2% wuchs (BBR 2002b).

Tab. 1: Betriebsformen des Lebensmitteleinzelhandels

<b>SB-Geschäfte</b>	Lebensmittelgeschäft mit einer Verkaufsfläche von weniger als 400m <sup>2</sup> - klassischer Nachbarschaftsladen.
<b>Discounter</b>	Lebensmittel-SB-Geschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 und 800m <sup>2</sup> . Schmales, flaches Sortiment vor allem des täglichen Bedarfs zu Niedrigstpreisen.
<b>Supermarkt</b>	Lebensmittel-SB-Geschäft mit Lebensmitteln und Frischwaren und einer Verkaufsfläche zwischen 400 und 1.500m <sup>2</sup> .
<b>Verbrauchermarkt</b>	Einzelhandelsgeschäft mit einem Sortiment aus Lebensmitteln, Ge- und Verbrauchsgütern auf einer Verkaufsfläche zwischen 1.500 und 5.000m <sup>2</sup> .
<b>SB-Warenhaus</b>	Einzelhandelsgeschäft mit mehr als 5.000m <sup>2</sup> Verkaufsfläche mit einem Sortimentsschwerpunkt bei Lebensmitteln. Der Standort ist grundsätzlich auto-kundenorientiert.

Quellen: Beyer 2000, 3 f.; BVL 2001, 128 ff.

Hierbei überlagern sich verschiedene, sich gegenseitig beeinflussende Entwicklungen, von denen die verschiedenen Betriebsformen im Lebensmitteleinzelhandel (vgl. Tab.1) in unterschiedlicher Weise betroffen sind:

#### 1. Verkaufsflächenwachstum

Die durchschnittliche Verkaufsfläche ist in allen Betriebsformen gestiegen, so in der Zeit von 1990 bis 2000:

- bei Discountern um ca. 16% auf 439 m<sup>2</sup> pro Verkaufseinheit (VE),
- bei Supermärkten um ca. 8% auf 746 m<sup>2</sup>,
- bei Verbrauchermärkten um ca. 34% auf 1.526 m<sup>2</sup> und
- bei SB-Warenhäusern um ca. 20% auf 3.457 m<sup>2</sup> (EHI 2000).

Die Ansprüche an die räumlichen Möglichkeiten bei der Standortsuche liegen heute in der Regel bereits nicht unter 600 m<sup>2</sup> reiner Verkaufsfläche<sup>24</sup> und einem Einzugsgebiet von zum Teil 10.000 EinwohnerInnen, von denen 5.000 im Nahbereich leben sollten.<sup>25</sup>

<sup>24</sup> Diese Angabe bezieht sich auf die untere Grenze bei Discountern. Bei den übrigen Betriebsformen liegen die Mindestflächen wesentlich höher.

<sup>25</sup> Dies geht aus einer Auswertung der Anzeigen von Einzelhandelsketten in den örtlichen Tageszeitungen des Verbandes Region Stuttgart und deren jeweiligen Internetseiten hervor (vgl. VERBAND REGION STUTTGART 2001, 5).

Mit dem Verkaufsflächenwachstum geht seit den 80er Jahren zunehmend eine Verlagerung an die Siedlungsränder und auf die so genannte „Grüne Wiese“ einher.<sup>26</sup> Die neuen Standorte sind häufig als eigenständige Zentren mit ergänzendem Lebensmittelhandwerk und Dienstleistungen (Bäcker, Getränkefachhandel, Drogerie, Post, Friseur) als Konkurrenz zu den gewachsenen Zentren in den angrenzenden Gemeinden konzipiert. Eine gute Erschließung für den Autoverkehr tritt an die Stelle der Wohnungsnähe und der guten Erreichbarkeit für alle räumlichen KundInnen.

## 2. Sinkende Zahl von Geschäften

Die Zahl der Geschäfte ist insgesamt rückläufig; sie sank in der Zeit von 1992 bis 2000 um ca. 20.000 auf 61.100 (ohne den Discounter Aldi). Vor allem die Zahl kleinerer und inhabergeführter Geschäfte geht zurück. So waren 2001 68% der Geschäfte kleiner als 800 m<sup>2</sup> (1994 waren es noch 82%) (BVL 2002b; VERBAND REGION STUTTGART 2001, 6). Im Zeitraum von 1992 bis 2002 stieg jedoch die Zahl der Discounter von ca. 9.500 auf knapp 14.000 an (M+M EURODATA 2002).

In Verbindung damit vollzieht sich eine Änderung der Eigentümerstruktur im Einzelhandel. Bei den kleinen, inhabergeführten Geschäften ersetzt „Onkel Ali“ zunehmend „Tante Emma“ (Frankfurter Rundschau 19.04.2001), dies insbesondere im städtischen Bereich. In dörflichen Strukturen geht Tante Emma dagegen sozusagen ersatzlos in Rente. Stattdessen besetzen vor allem Discounter, aber auch Verbrauchermärkte und SB-Warenhäuser außerhalb der traditionellen Zentren das Feld.

## 3. Konzentration der Anbieterstruktur

Die Anbieter im Lebensmittelhandel sind heute zum weit überwiegenden Teil große Handelsketten. Diese bieten ihre Ware in verschiedenen Betriebsformen vom Discounter bis zum SB-Warenhaus an. Die Zahl – und vor allem die Umsätze – von kleinen, selbständigen Unternehmen spielt nur noch eine marginale Rolle. Auch regional ehemals bedeutende Lebensmittelketten werden im Zuge der zunehmenden Unternehmenskonzentration von großen Handelsketten aufgekauft oder vom Markt verdrängt. So beherrschten 2002 nur 10 Unternehmen ca. 84% des Lebensmittelmarktes in Deutschland – die führenden 30 Unternehmen verbuchten 98% des Umsatzes (M+M EURODATA 2003). Vor allem konnte die Discountsparte zulegen (M+M EURODATA 2002) und zu Lasten der Supermärkte, aber auch der großflächigen Betriebsformen profitieren.

Über die mit der Etablierung von Supermärkten erfolgte Zusammenfassung verschiedener traditionell in Fachgeschäften verkaufter Lebensmittel (Obst/Gemüse, Fleisch, Backwaren, Molkereiprodukte) hinaus ist eine Ausweitung des Warenangebotes der traditionellen Lebensmittelanbieter auf den Non-Food-Bereich zu beo-

---

<sup>26</sup> Während die Innenstädte großer Zentren kaum unter der Konkurrenz der Grünen Wiese leiden, sind es gerade die Stadtteilzentren und kleineren Zentren, für die diese nicht integrierten Standorte eine Konkurrenz darstellen (TEXTILWIRTSCHAFT 2002, 51 ff.).

bachten. So lag der Umsatz von Non-Food-Waren im Lebensmittelhandel 2002 bei ca. 31% (M+M EURODATA 2003).

### 3.2 Konsequenzen für Raum- und Siedlungsstrukturen

Die beschriebenen Entwicklungstrends ziehen Konsequenzen nach sich, die zum weiteren Flächenverbrauch und zur Zersiedlung der Landschaft beitragen; hierzu gehören:

- die tendenziell steigende Nachfrage in bestimmten Wohnungsmarktteilen, so z.B. nach Einrichtungen betreuten oder altengerechten Wohnens;
- die räumlich dezentrierte, städtebaulich nicht integrierte Ansiedlung von Wohn-, Arbeits-, Einkaufs-, Ausbildungs- und Freizeitstätten;
- die Tatsache, dass - aufgrund der sinkenden durchschnittlichen Haushaltsgröße - auf zunehmender Fläche immer weniger Menschen wohnen werden;
- die tendenzielle Abwanderung der Wohnbevölkerung aus den Kernstädten mit dem Ergebnis einer schrumpfenden Stadtbevölkerung, der Freisetzung von Wohnungen (Leerstände), dem Anstieg der Verkehrsmengen sowie unausgelasteten Infrastrukturfähigkeiten in den Städten bzw. fehlenden Infrastrukturen im Umland.

(BULLINGER 2002, 265f; vgl. auch: JURCZEK 2002)

Die Überlagerung mit der demografischen Entwicklung ergibt – bei ungebrochener Fortsetzung der Verhaltenstrends – für die Zukunft dramatische Folgen, die unter Stichworten wie "perforierte Stadt" und "ländlichster Raum" bereits diskutiert werden (LÜTKE-DALDRUP, 2001; WEISS, 2002).

#### 3.2.1 Steigende Nachfrage in Wohnungsmarktteilen

Mit dem sukzessiven Rückgang der jungen und mittleren Altersgruppen sinkt auch die Zahl der Personen, die durch Haushaltsgründung oder -vergrößerung sowie durch Wohnungswechsel aus anderen Gründen aktiv zu einer Ausweitung des Wohnungsmarktes beitragen. So wird voraussichtlich die Zahl der neu zu errichtenden Wohnungen insbesondere in Bereichen des Wohnungsmarktes, in denen bisher junge Familien dominieren, sinken, wie z.B. bei freistehenden Einfamilienhäusern im suburbanen Raum.

Art, Größe und Standort der nachgefragten Wohnungen wird sich entsprechend der sinkenden Kinderzahl und der wachsenden Zahl alter Menschen verändern. Da mit der Zahl der alten auch die Zahl der pflegebedürftigen Menschen steigen wird, ist eine sukzessive Zunahme von Wohnungen zu erwarten, die nach Lage und Ausstattung eine ambulante Pflege oder betreutes Wohnen ermöglichen. Zudem ist auch mit einem Zuwachs an Wohnraum u.a. in SeniorInnenwohnanlagen und Altenpflegeheimen, Al-

tentagesstätten etc. zu rechnen. Schon heute leben ca. 12% der Menschen im Alter über 80 Jahren nicht mehr in Privathaushalten, sondern in Gemeinschaftsunterkünften (BMFSFJ 2003, 29).

Insgesamt wird sich das Wohnumfeld baulich und funktional den Anforderungen einer alternden Gesellschaft anpassen müssen. So wird sich bei der Ausstattung mit sozialer Infrastruktur der Fokus von Angeboten für Kinder auf solche für alte Menschen verschieben. Für eine wachsende Zahl an Menschen wird die Nähe zu medizinischen Versorgungseinrichtungen und zum nächsten Supermarkt für den alltäglichen Bedarf an Lebensmitteln von zunehmender Bedeutung sein. Mobile Dienste und IuK-gestützte Versorgungsangebote dürften in Zukunft wichtiger werden.

Auch eine bauliche Veränderung des Wohnungsbestandes wird im Hinblick auf dessen Nutzbarkeit durch ältere, gebrechliche Menschen erforderlich werden. Neben Maßnahmen, die sich auf Veränderungen der einzelnen Wohneinheiten beziehen, wie die Herstellung von barrierefreien Zugängen und Grundrissen, werden verstärkt auch Umbaumaßnahmen erforderlich, die den Bestand für neue Wohnformen verändern, so z.B. auch Gruppenwohnformen verschiedener Generationen.

Um die Auslastung der baulichen Kapazitäten vorhandener sozialer Infrastruktur zu gewährleisten, wird es weiterhin erforderlich sein, von der bisherigen monogenerativen Nutzung dieser Einheiten Abstand zu nehmen. Vielmehr dürfte sich ein System der intergenerativen Nutzung (Mehrgenerationenwohnen) etablieren, die in einzelnen Bundesländern (vgl. z.B. Niedersachsen) bereits gefördert werden.

### **3.2.2 Räumliche Dekonzentration und Perforation der Siedlungsgebiete**

Der Trend zur fortgesetzten Sub- und Desurbanisierung ergibt, überlagert mit der demografischen Entwicklung und bei ungebrochener Fortsetzung der Verhaltenstrends, für die Zukunft Folgen, die – ausgehend von der noch prekäreren Lage in den neuen Bundesländern – unter dem Stichwort der "perforierten Stadt" bereits diskutiert werden (vgl. LÜTKE-DALDRUP 2001, 2002, 2003).

Die Perforation in innerstädtischen Lagen und in den Großsiedlungen dürfte sich in Zukunft zu einer baulichen Entdichtung weiterer Siedlungsbestandteile - auch außerhalb der Kernstädte - ausweiten. Hiervon werden z.B. die suburbanen Einfamilienhausgebiete oder Siedlungen der 50er und 60er Jahre, deren Wohnungsbestände den heutigen Ansprüchen nicht mehr genügen, besonders betroffen sein (vgl. WALTHER 1998).

Die Einführung einer neuen Raumkategorie des "ländlichsten Raumes" (WEISS 2002) zeigt über die Verschlechterung der Versorgungssituation der betroffenen Gebiete hinaus die raumordnerischen Konsequenzen dieses neuen Filtering-Prozesses, aus

dem die am schlechtesten erreichbaren Lagen mit zudem geringen Attraktivitätswerten als VerliererInnen hervorgehen dürften.

Die Dekonzentration und Perforation der Siedlungsgebiete sowie ihre oben als zu befürchten angeführte Entdichtung führt zu tendenziell wachsenden durchschnittlichen Entfernungen zwischen Wohn-, Arbeits-, Einkaufs-, Ausbildungs- und Freizeittätten. Über die angesprochene absehbare Verschlechterung vor allem der Versorgungssituation mit Gütern des täglichen Bedarfs in allen Siedlungsbestandteilen hinaus ist in der Folge dieser Entfernungszuwächse mit einer allgemeinen Einschränkung der individuellen Erreichbarkeit aller o.g. Nutzungen insbesondere für nicht-automobile NutzerInnen zu rechnen. Des Weiteren wird durch die größeren Entfernungen und die Notwendigkeit der PKW-Nutzung zusätzlicher Verkehr erzeugt. Die Mobilität der Bevölkerung wird jedoch in diesem Zusammenhang eingeschränkt, da zusätzliche und längere Wege einen größeren Zeit- Kraft und Kostenaufwand erfordern, die ihnen tendenziell die Möglichkeit nehmen, weitere Ortswechsel zu bewältigen.

### **3.2.3 Abwanderung der Wohnbevölkerung aus den Kernstädten**

Eine weitere Folge Sub- und Desurbanisierung des Wohnens hängt unmittelbar mit den Bevölkerungsschichten zusammen, die diesen Prozess tragen. Vornehmlich Haushalte mittlerer und gehobener Einkommensschichten mit Kindern kehren städtischen Wohnlagen den Rücken. So verbleiben meist Haushalte mit geringeren Einkommen und BezieherInnen von Transferleistungen in den Kernstädten. Neben einer Zunahme von Segregation und sozialräumlicher Polarisierung bedeutet dies für die betroffenen Städte auch ein verringertes Steueraufkommen bei einem steigenden Anteil der Bevölkerung, die kommunaler Hilfeleistungen bedarf.

Die Folge dieser doppelten Belastung der städtischen Haushalte ist häufig eine sukzessive Reduzierung städtischer Infrastrukturleistungen. Die Schließung von Schulen, Kindergärten, Bibliotheken, Schwimmbädern etc. trifft im Falle der verbleibenden städtischen Bevölkerung genau jene, die sich – aufgrund ihrer finanziellen Situation – nur schwer oder gar keine Ausweichmöglichkeiten für das wegfallende Angebot eröffnen können. Selbst die Aufrechterhaltung eines – an heutigen Maßstäben gemessenen – minimalen Versorgungsstandards mit kommunalen Infrastrukturleistungen für die verbliebene Bevölkerung ist gefährdet. Nicht außer Acht gelassen werden darf in diesem Zusammenhang die Stellung als zentraler Ort für das weitere Umland, die sich u.a. in der Bereitstellung eben jener gefährdeten Infrastruktur begründet und deren Sinnhaftigkeit durch die o.g. Prozesse in Frage gestellt wird.

Der Auszug mittlerer und gehobener Einkommensschichten führt weiterhin vermehrt zu Leerständen in weniger bevorzugten städtischen Lagen. Eine Häufung von Leerständen trägt zu einer weiteren Verschlechterung des Images dieser Lagen bei. Des Weiteren sorgen die Mietausfälle dafür, dass nur noch wenige Eigentümer die Möglichkeit haben, in Verbesserungsmaßnahmen in und um die Wohnungen zu investieren oder im Extremfall die Instandhaltung des Bestandes zu gewährleisten. Im schlimmsten Fall

ist mit einer Abwärtsspirale von Abwanderung, Deinvestition, Verwahrlosung und weiterer Abwanderung zu rechnen.

### 3.3 Anforderung der Raumordnung: Nachhaltige Entwicklung

Das Konzept der nachhaltigen Entwicklung, wie es als Leitvorstellung der Raumordnung in §1 Abs.2 ROG 1998 sowie als Grundsatz der Bauleitplanung in §1 Abs.5 BauGB verankert wurde, ist im Hinblick auf seine Operationalisierung nach Kriterien und Indikatoren noch nicht ausreichend durchdrungen. Zwar liegt eine Vielzahl an wissenschaftlichen Publikationen (vgl. u.a. THIERSTEIN/LAMPRECHT 1998; BIRKMANN 1999) und anwendungsorientierten Forschungen vor (vgl. insbesondere BBR 2001b, 2002a, 2003), die Problematik ist jedoch so komplex und so vielfältig, dass bei der konkreten Anwendung immer wieder neu über die Bildung geeigneter Indikatoren und die Wahl der jeweils richtigen Kriterien neu nachzudenken ist. Auch wenn die Entwicklung einer Nachhaltigkeitsstrategie, wie sie in Deutschland 2002 verabschiedet und seit den 90er Jahren vorbereitet und wissenschaftlich begleitet wurde, einige Themenfelder einer nachhaltigen Stadt- und Regionalentwicklung benennt, werden diese Erkenntnisse immer wieder durch Sektoralpolitiken, Steuersysteme u.a. Faktoren der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung, welche zum Teil eben nicht nachhaltige Verhaltensmuster auslösen, konterkariert.

Auch die Interpretation des Konzeptes bzw. der Leitvorstellung selbst variieren stark (DEUTSCHER BUNDESTAG 1998, 27 f.), d.h.: auch wenn die Gleichwertigkeit der ökonomischen, ökologischen und sozialen gegenüber der Vorherrschaft der ökologischen Zieldimension inzwischen allgemein anerkannt ist (BEAUCAMP 2002, 234), liegen Welten zwischen einer eher angepassten Auslegung, die sich im Rahmen der gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Strukturen vollzieht (vgl. z.B. Presse- und Informationsamt der Bundesregierung 2002), und radikalen Positionen, die bis zur Konzeption eines vorsorgenden Wirtschaftens reichen, das an die Stelle der bisherigen gesellschaftlichen Handlungsprinzipien der Nachsorge, Konkurrenz und Profitorientierung die Prinzipien der Vorsorge, Kooperation und Orientierung am Lebensnotwendigen in den Vordergrund stellt (u.a. BUSCH-LÜTY/JOCHIMSEN/KNOBLOCH/SEIDL 1994). Weiter wird im Zusammenhang mit dem sozialen Bereich zwar generell sowohl die intergenerative wie auch die intragenerative Gerechtigkeit zugrunde gelegt (vgl. u.a. PETSCHOW/HÜBNER/DRÖGE/MEYERHOFF 1998); dies wird aber bisher nicht grundsätzlich auch auf die Gerechtigkeit zwischen den Geschlechtern bezogen (vgl. hierzu u.a. GRÜGER 2000; ZIBELL, 1999). Mit der neuen Strategie des Gender Mainstreaming, die mit dem Amsterdamer Vertrag für das Gebiet der EU verankert worden ist, werden hier derzeit neue Anforderungen gestellt.

Für die vorliegende Forschungsarbeit heißt das, dass Vorschläge, die im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung formuliert werden, nicht umgesetzt werden können, wenn - neben zahlreichen Aspekten, die nur im nationalen bzw. internationalen Kontext gelöst

werden können - nicht Einsichten, Werthaltungen und Streitkulturen auch auf der interkommunalen Ebene und zwischen den vielfältigen AkteurInnen im Raum entsprechend vorbereitet werden. Dies erfordert einen permanenten Prozess, der auch über den Abschluss dieses Forschungsprojektes weiter zu entwickeln sein wird (vgl. hierzu: THIERSTEIN / WALSER 1996, 13 f.).

Aus der bisherigen wissenschaftlichen Bearbeitung und den ersten Anwendungsversuchen in der Praxis einer nachhaltigen räumlichen Entwicklung ergeben sich einige zentrale Erkenntnisse, ohne die jede verantwortungsvolle Entwicklungstätigkeit kaum auskommt: die Bedeutung der Region als Handlungsebene und das systemische Denken. Auf diesen beiden Aspekten baut auch das vorliegende Forschungsprojekt auf.

### 3.3.1 Die Bedeutung der Region

Nicht nur angesichts der internationalen Herausforderungen (Stichwort: Globalisierung) mit dem zunehmenden Wettbewerb der Standorte kommt den Regionen eine wachsende Bedeutung als Handlungs-, Planungs- und Verwaltungsebene zu (s.a.: LENKUNGSGRUPPE REGION HANNOVER 1997, 9), auch die Veränderung der Lebensweisen, die heute bereits kommunale Grenzen überschreiten, führt dazu, dass regionale Zusammenhänge an Bedeutung zunehmen.

So reicht die operative Ebene einer Kommunalverwaltung in aller Regel nicht mehr aus, um die ganze Reichweite der Lebensbedingungen zu beeinflussen. Kommunikations- sowie Ver- und Versorgungsstrukturen beziehen sich mittlerweile mindestens auf regionale Einheiten. Die "Regionalisierung der Lebensweisen" ist Realität geworden: Die Entfernungen, die zwischen Wohn- und Arbeitsstätten, zu Einkaufsorten und Freizeitzielen zurückgelegt werden, nehmen nach wie vor und unverkennbar zu (vgl. DANIELCZYK 1997, 67). Damit einher geht nicht gleichzeitig und unmittelbar auch die Entstehung eines regionalen Bewusstseins oder einer regionalen Identität; Fakt ist jedoch, dass es mittlerweile mindestens interkommunale, wenn nicht regionale Einzugsbereiche sind, in denen die Menschen sich bewegen, in denen sie denken und sich täglich organisieren und insofern auch handeln und entscheiden (müssen).<sup>27</sup>

Die angemessene räumliche Ebene zur Einleitung einer nachhaltigen Entwicklung liegt daher mindestens im Bereich der Region; diese Überzeugung ist mit dem Wettbewerb "Regionen der Zukunft" in Deutschland bereits auf eine breitere Basis gestellt worden. Die Region ist gleichzeitig mehr als ein Behältnis für die in ihr agierende Wirtschaft und Gesellschaft; sie ist „ein auf institutioneller und räumlicher Nähe basierender Verflech-

---

<sup>27</sup> die Ausführungen zur Bedeutung der Region beruhen auf einem Vortrag, den Barbara Zibell im Rahmen des 3. Innovationsforums zum Wettbewerb "Regionen der Zukunft" am 2. Februar 2000 in Bad Boll als Leitreferat zum Thema "Die zukünftige Rolle der Region für eine nachhaltige Entwicklung" gehalten hat.

tungszusammenhang und Handlungskontext“ (BLOTEVOGEL 2000, 503; vgl. auch: FÜRST, 1999).

Um die nötige Einsicht in die Notwendigkeit eines breiter orientierten politischen Handelns und Entscheidens zu begründen und zu entwickeln, ist systemisches Denken erforderlich.

### 3.3.2 Systemisches Denken

"Global denken - lokal handeln" ist ein wesentliches Prinzip der nachhaltigen Entwicklung bzw. der Agenda 21, die an der UNO-Konferenz 1992 in Rio de Janeiro verabschiedet wurde. Dieses Prinzip ist mit der Charta von Aalborg 1994 für die kommunale Ebene besiegelt worden. Mit der Erarbeitung regionaler Agenden für eine nachhaltige Raum- und Siedlungsentwicklung ist es im Rahmen des Wettbewerbs "Regionen der Zukunft" in Deutschland auch für die regionale Ebene eingeführt worden.

Die Umsetzung der nachhaltigen Entwicklung nach dem Prinzip "global denken - lokal bzw., regionale handeln" liegt ein systemischer Ansatz zugrunde, der sich in der praktischen Anwendung auf räumliche und wirtschaftliche, d.h. in aller Regel interkommunale oder regionale Verflechtungsbereiche beziehen muss.

Hierbei ist von Bedeutung, dass sich Regionen sowohl "operativ geschlossen" – im Sinne der starken Region, die sich nach außen positioniert – als auch "kognitiv offen" verhalten – im Sinne der lernenden Region, die sich wechselnden Herausforderungen anpassen kann – verhalten (vgl. ZIBELL 2000 unter Verwendung von LUHMANN 1991). Die operative Geschlossenheit erfordert ein Höchstmaß an Einigkeit und somit interkommunale Kooperation, die nur dann eine reelle Chance hat, wenn alle Beteiligten sich als gleichberechtigt wahrnehmen, zwischen den PartnerInnen also auch im Hinblick auf die Verteilung von Ressourcen wie Definitions- und Gestaltungsmacht Verteilungsgerechtigkeit herrscht (vgl. ZIBELL 2000).

Bei der regionalen Betrachtung darf jedoch nicht aus den Augen verloren werden, dass zahlreiche Probleme auch einer regionsübergreifenden Lösung bedürfen.<sup>28</sup>

### 3.3.3 Bedeutung der nachhaltigen Entwicklung für Wohnen und Versorgung

In den Bereichen Wohnen und Versorgung treffen die drei Zieldimensionen der Nachhaltigkeit fundamental aufeinander. Dies erfordert klare, begründete und vernünftig

---

<sup>28</sup> Thierstein und Walser stellen im Zusammenhang mit ihrer 'Dualen Strategie' Überlegungen zu den Vor- und Nachteilen einer Umsetzung der nachhaltigen Entwicklung auf der regionalen Ebene an (THIERSTEIN/WALSER 1996, 14ff.).

abgewogene Prioritätensetzungen, die z.T. eine radikale Änderung der bisherigen Entwicklungsrichtung erfordern.

Konflikte bestehen zwischen sozialen Zielen – z.B. qualitativ hochwertige Wohnraumversorgung der Bevölkerung und eine gleichwertige Verfügbarkeit von Gütern und Dienstleistungen – und Umweltzielen – sparsame und schonende Ressourceninanspruchnahme, bspw. von Boden, Baumaterial und Energieträgern. Des Weiteren bedarf eine nachhaltige Planung einer Gleichberechtigung aller Beteiligten sowohl im Planungsprozess als auch in der Nutzung und Aneignung des gebauten Raumes. Eine diskriminatorische Wirkung von Planung ist ebenso zu vermeiden wie deren Langzeit-, Fern- sowie indirekte Wirkungen vorsorgend mitbeachtet werden müssen (SRL 2002, 12).<sup>29</sup>

Die angemessene Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum setzt einen funktionsfähigen Wohnungsmarkt und ein ausreichendes Angebot an Wohnungen voraus, da insbesondere benachteiligte Bevölkerungsgruppen durch Angebotsengpässe auf dem Wohnungsmarkt stark belastet werden. Die Notwendigkeit eines (begrenzten) Angebotsüberhangs steht im Zielkonflikt mit der tendenziell zu vermeidenden Ressourceninanspruchnahme (BBR 1998, 30). Der Wunsch der BewohnerInnen nach preiswerter Nutzung möglichst großer Wohnflächen konkurriert zudem mit dem Ziel einer sparsamen und schonenden Flächeninanspruchnahme. Die Etablierung flächensparender Standards im Wohnungsbau kann diesen Konflikt bestenfalls abmildern, aber nicht beheben (BBR 1998, 29). „Die Tendenz zur Realisierung von Wohnungsneubau (Wohneigentum, aber auch Geschosswohnungsbau) an (relativ) peripheren Standorten mit (relativ) geringem Bodenpreis ist ein rationaler, marktorientierter Reflex und Gefahr für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung in einem“ (BBR 1998, 30).

Die Wanderung des Einzelhandels an die Siedlungsränder und Knoten der automobilorientierten Verkehrsträger macht selbst für den regelmäßigen Einkauf von Lebensmitteln häufig den eigenen PKW erforderlich. Steht ein solcher nicht zur Verfügung, ist ein erhöhter Zeit- und Energieaufwand zur Sicherung der Grundversorgung erforderlich. Weiterhin stehen die erhebliche Inanspruchnahme von Boden für Verkaufsflächen und Erschließungseinrichtungen sowie die Steigerung des Verkehrsvolumens durch den motorisierten KundInnenverkehr im Konflikt mit den ökologischen Zielen einer nachhaltigen Raumentwicklung. Die negativen ökonomischen und sozialen Folgen der Konzentration lassen sich u.a. am Absinken der Beschäftigtenzahlen im Einzelhandel und dem Ausfall von Gewerbesteuererinnahmen der Gemeinden aus dem Einzelhandel ablesen.

---

<sup>29</sup> Mit dieser Auslegung findet zumindest indirekt der Aspekt des Gender Mainstreaming Niederschlag im BauGB. Eine direkte Nennung als Abwägungsbelang im Rahmen einer Sozialverträglichkeitsprüfung wäre wünschenswert, wie es die SRL in ihrer Stellungnahme zur Novelle des BauGB anlässlich der Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie der EU fordert (SRL 2002, 5).

Die Realität der Raumentwicklung in Deutschland zeigt jedoch nicht nur die bestehenden Konflikte auf, sie läuft in vielen Bereichen der Leitvorstellung einer nachhaltigen Entwicklung entgegen (vgl. die Ausführungen in Kap. 3.1):

- statt der Schaffung gleichwertiger Lebensbedingungen ist eine zunehmende Polarisierung im Raum festzustellen;
- statt einer Konzentration auf bauliche Innenentwicklung werden weiterhin neue Baugebiete ausgewiesen, die die Zersiedlung der Landschaft und Desurbanisierung des Raumes weiter vorantreiben;
- statt der Schaffung, der Wiederherstellung und dem Erhalt Nutzungsgemischter Strukturen sind fortschreitende Entflechtungsprozesse mit der Folge wachsender Entfernungen zu beobachten;
- statt Energieeinsparung steigt der Energieaufwand durch mehr Verkehr und zunehmende Mobilität weiter an.

(vgl. HUNGER 1998)

Ganz offensichtlich verhalten sich die Menschen nicht im Sinne systemischer Notwendigkeiten, sondern entscheiden aus ihren individuellen Lebenszusammenhängen heraus. Nachhaltige Entwicklung ist kein Prozess, der allein aus dem individuellen Alltag heraus wirkungsvoll eingeleitet werden kann, sondern bedarf der flankierenden und dauerhaften Begleitung durch politische und schulische Bildung.

Um eine verantwortungsvolle nachhaltige Entwicklung in den Bereichen Wohnen und Versorgung auf der regionalen Ebene zu etablieren, ist neben den Aktivitäten im Bildungsbereich eine verstärkte interkommunale Kooperation sowie die Kooperation der verschiedenen Akteure – Kommunen, Bauträger, Wohnungsunternehmen, Einzelhändler etc. – auch mit den Betroffenen – MieterInnen, EigentümerInnen, KundInnen etc. – erforderlich.

Das vorliegende Forschungsprojekt setzt mit seinen Intentionen an dieser Schnittstelle an, indem nicht nur die materiell-inhaltliche Ebene betrachtet und bearbeitet, sondern auch der Einbezug bzw. Kontakt zu potentiellen AkteurInnen in den Bereichen Wohnen und Versorgung hergestellt wurde.

## 4 Ausgangslage und Perspektiven für die Region Braunschweig (SWOT<sup>30</sup>)

Die Region erstreckt sich um einen wirtschaftsstarken und kulturell attraktiven Kern, der die Stadtgebiete Braunschweig, Salzgitter und Wolfsburg umfasst. Das Volkswagen-Werk, die Autostadt und die historischen Elemente der Braunschweiger Innenstadt sind bundesweit bekannte und touristisch relevante Attraktionen. Verschiedene bedeutende Museen sowie das Einzelhandelsangebot sorgen des Weiteren für eine Anziehungskraft, die über die Region hinaus ausstrahlt. Die historischen Städte wie Goslar und Wolfenbüttel, die identitätsstarken gründerzeitlichen Wohnquartiere Braunschweigs sowie die landschaftlich reizvollen Erholungsgebiete des Harzes im Süden und der Heide im Norden sind stark prägende Elemente. Die Elmregion mit ihren zum Teil erhaltenen Dörfern und Kleinstädten birgt landschaftliche wie architektonische Qualitäten.

Die fortschreitende Suburbanisierung von Wohnstandorten und Einkaufszentren<sup>31</sup> in den vergangenen Jahrzehnten hat jedoch dazu geführt, dass die Region in ihrer Gesamtheit eher als eine weiträumig zersiedelte Stadtlandschaft wahrgenommen wird denn als bewusst gestaltete Kulturlandschaft. Ein Konglomerat aus Verkehrs- und Versorgungsnetzen mit Straßen und Autobahnen, Überlandleitungen und Eisenbahntrassen prägt den Gesamteindruck ebenso wie Industrieanlagen und Brachflächen neben historischen Ortskernen und suburbanen Siedlungsteilen aller Art.

Die Ausbreitung gesichtsloser Siedlungsgebiete, denen eine eigenständige Identität häufig fehlt, prägt heute zu weiten Teilen den Gesamteindruck der Region. Insbesondere im Umland der Städte Braunschweig, Salzgitter, Peine, Gifhorn, Wolfsburg und Wolfenbüttel ist die anhaltende Zersiedlung der Landschaft Hauptursache für die Zunahme des individuellen PKW-Verkehrs. In der Folge - besonders in den Groß-, Mittel- und Kleinstädten - hat dies bereits zu Leerständen, insbesondere in Geschosswohnungsbauten der Nachkriegszeit sowie in den Läden der Quartiers- und kleinstädtischen Zentren, geführt. Die Besonderheit dörflicher Strukturen ging verloren. Die ortsansässige Nahversorgung konnte zudem der Konkurrenz neuer, autogerechter Standorte von Einkaufszentren häufig nicht standhalten, so dass sie heute in vielen kleineren Orten und Ortsteilen bereits gänzlich fehlt.

---

<sup>30</sup> SWOT (engl.): strengths – weaknesses – opportunities – threats; SWOT-Analyse: Untersuchung von Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken

<sup>31</sup> Als Einkaufszentren werden hier Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben aller Art verstanden, unabhängig davon, ob es sich um großflächige oder um kleinteilige Betriebe und Strukturen handelt.

## 4.1 Zur Verteilung von Bevölkerung und Standorten im Raum

Voraussetzung für die Beurteilung der Wohn- und Versorgungssituation in der Region ist neben der Betrachtung der demographischen Entwicklung (ZGB 2003b, Kapitel 4.1) auch die Verteilung der Bevölkerung sowie der einschlägigen Standorte im Raum. Eine entsprechende Darstellung wird im Folgenden anhand der Altersstruktur der Bevölkerung sowie nach Haushaltsgrößen und sozialem Status der Haushalte vorgenommen. Die Ergebnisse werden in Beziehung gesetzt zu den Wohnungsbeständen nach Standorten, Baualtersstrukturen und Gebäudetypen und geben Anhaltspunkte, in welchen Gebieten sich z.B. bereits Segregationstendenzen und Leerstände abzeichnen bzw. wo mit weiteren Entmischungstendenzen oder einer Zunahme der Zersiedlung bis hin zur Perforation von Siedlungsteilen zu rechnen ist.

### 4.1.1 Zur Verteilung von Wohnbevölkerung und Beschäftigten

#### Altersgruppen

Die Darstellung der Verteilung der Bevölkerung nach Altersgruppen (Abb. 7+8) macht deutlich, dass schon heute in den ländlich geprägten Landkreisen der größte Anteil an Kindern und Jugendlichen lebt, d.h. die Familien, während in den kreisfreien Städten Braunschweig und Wolfsburg der Anteil familiärer Haushalte schon heute am niedrigsten ist. Auffallend ist in allen Landkreisen der geringe Anteil an 18- bis 29-Jährigen, dem Personenkreis, der Familien gründet und Kinder bekommt.

Obwohl der Anteil der über 65-Jährigen schon jetzt auffallend hoch ist, wird dieser bis 2030 dramatisch zunehmen. Während die Gruppe der 60- bis 80-Jährigen ein Potential an aktiven Alten für die Region bedeuten, wird die zunehmende Zahl an Hochbetagten einen erhöhten Pflegeaufwand benötigen.

Die heute Arbeitslosen und Niedrigverdienenden werden 2030 zu der Gruppe dieser Alten gehören. Ihr geringer Rentenanspruch wird zu sozialer Segregation führen, die öffentlichen Kassen müssen für den hohen Pflegeaufwand aufkommen. Vor allem in den kleinen Orten der ländlichen Regionen führt das zu einem zunehmenden Bedarf an mobilen Pflegediensten oder zu erhöhten Fällen von Fremdunterbringung in Heimen, da es an den Altersgruppen fehlt, die die Pflege im häuslichen Umfeld sicher stellen könnten.

Extrem betroffen von dieser Entwicklung ist der Landkreis Peine. Der relativ hohe Anteil an jungen Familien (20% unter 18-Jährige, 17% der 18- bis 29-Jährigen stellt möglicherweise ein ausgleichendes Potential dar).

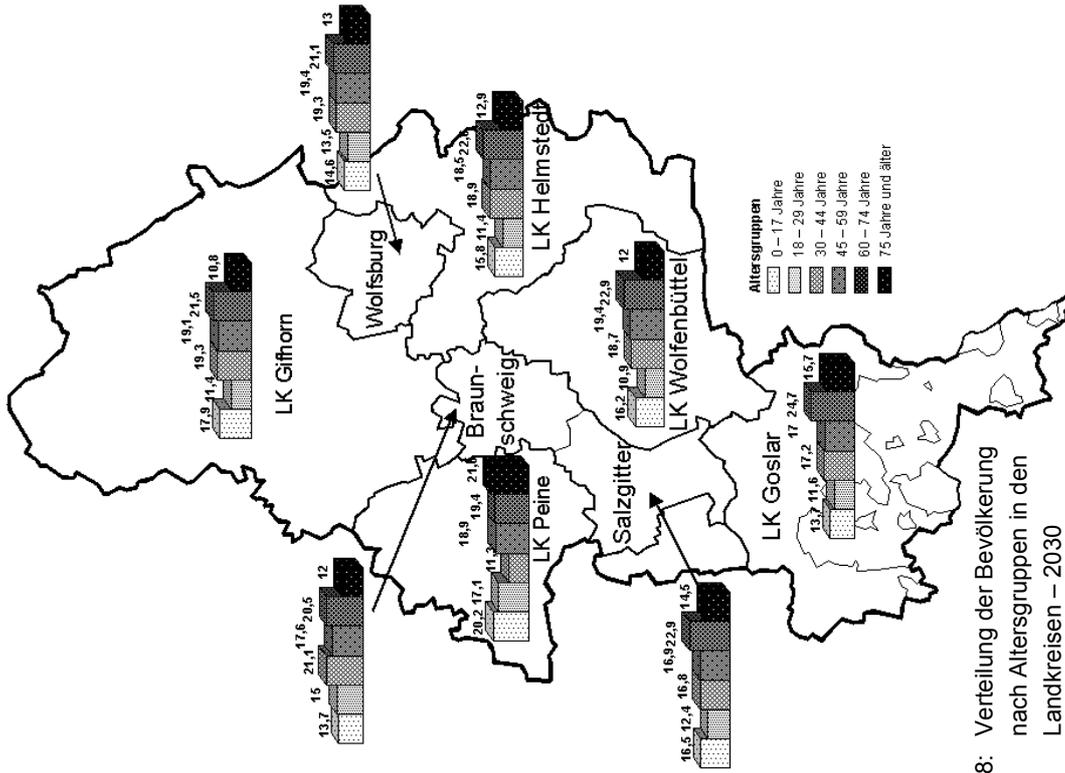


Abb. 8: Verteilung der Bevölkerung nach Altersgruppen in den Landkreisen – 2030

Quelle: GEWOS 2002, Eigene Darstellung

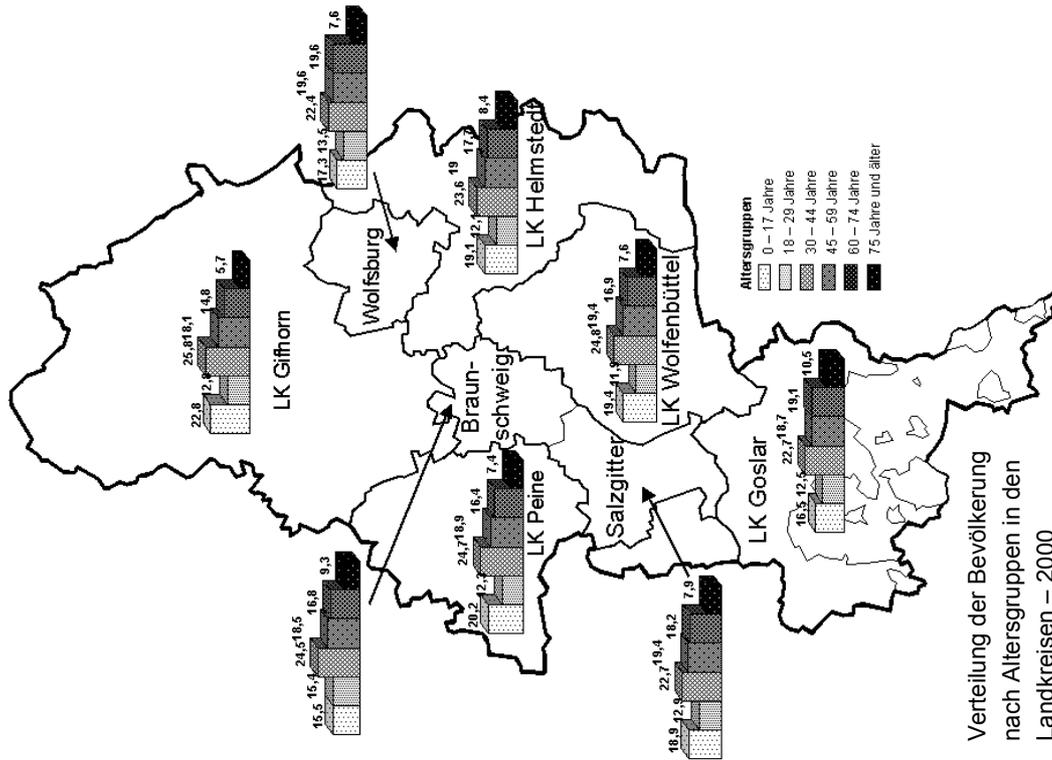


Abb. 7: Verteilung der Bevölkerung nach Altersgruppen in den Landkreisen – 2000

Quelle: GEWOS 2002, Eigene Darstellung

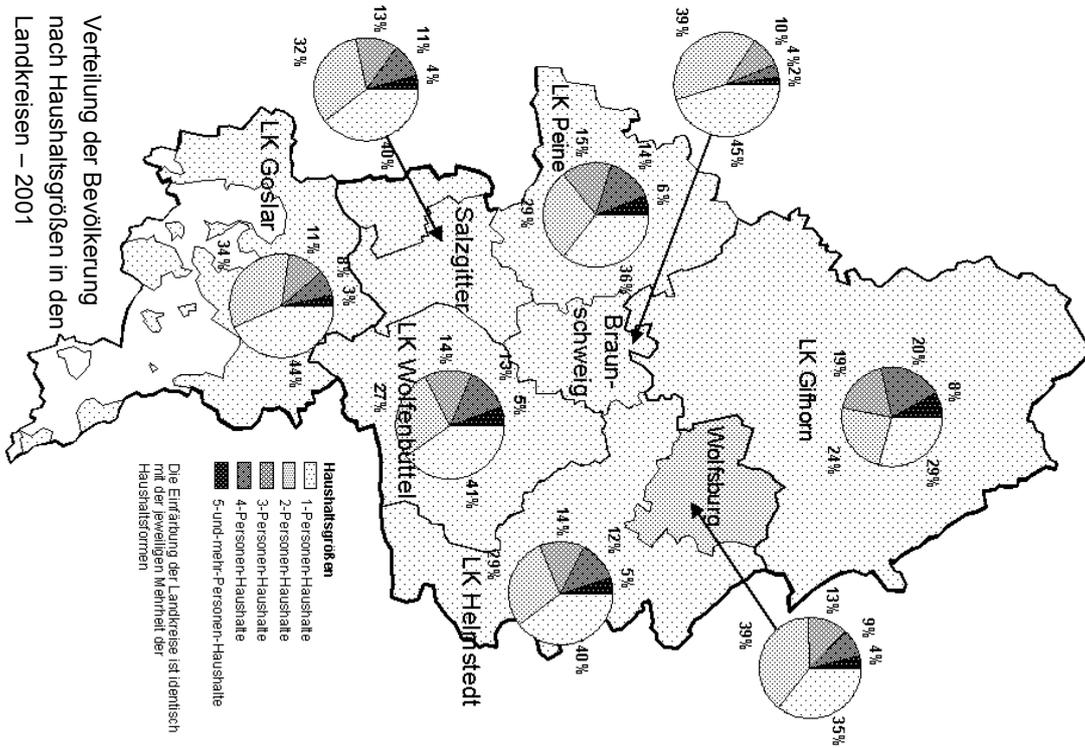


Abb. 9: Verteilung der Bevölkerung nach Haushaltsgrößen in den Landkreisen – 2001

Quelle: GEWOS 2002

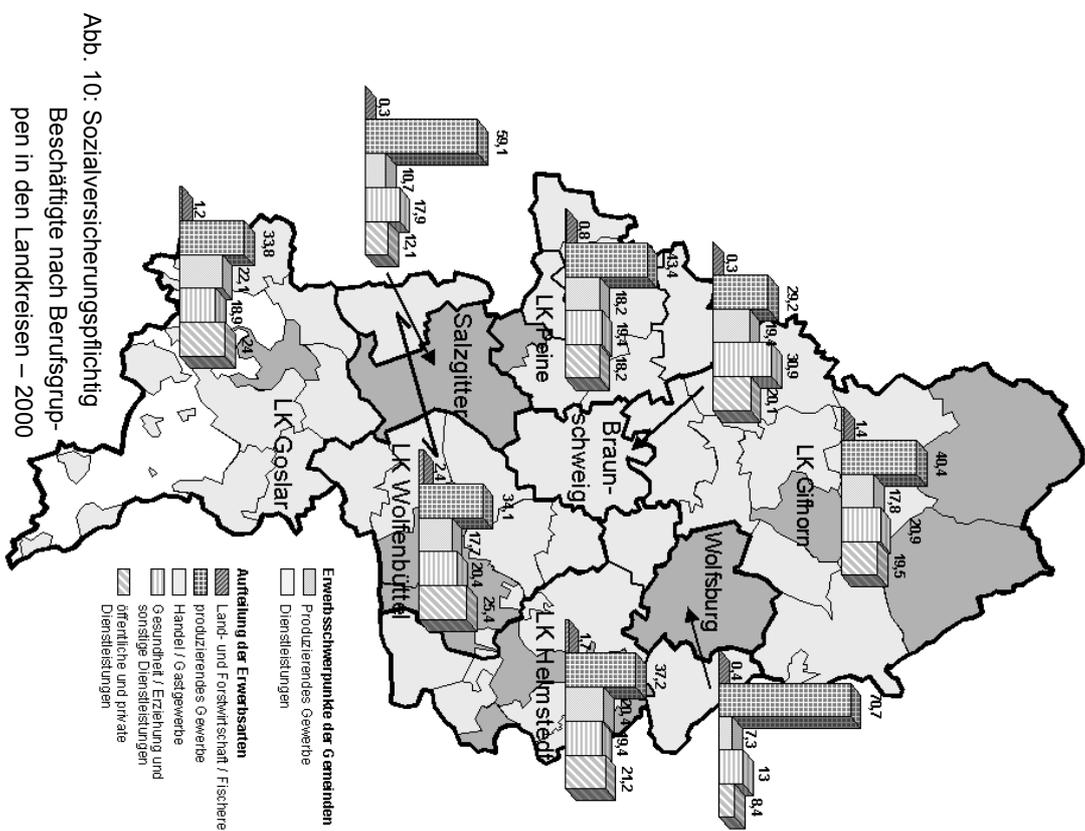


Abb. 10: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Berufsgruppen in den Landkreisen – 2000

Quelle: GEWOS 2002

## Haushaltsgrößen

In allen Landkreisen und kreisfreien Städten ist auffallend, dass der Anteil an Ein- und Zwei-Personen-Haushalten sehr hoch ist. Die familiäre Lebensform ist sichtbar in der Minderheit, Singles, kinderlose Paare oder auch Allein Erziehende mit einem Kind dominieren den Wohnungsmarkt. Neue Anforderungen an die Grundrissgestaltung und zunehmende Vereinzelung der Bewohner in den ländlichen Regionen sind die Folge.<sup>32</sup>

Auch diese Karte (Abb. 9) macht deutlich, dass Familien mit Kindern eher im Umland und "auf dem Land" wohnen, Einzelpersonen häufiger in der Stadt.

Während die kreisfreien Städte Braunschweig, Wolfsburg und Salzgitter einen Anteil von etwa 80% an Ein- und Zwei-Personen-Haushalten zu verzeichnen haben, haben die Landkreise, in der Spitze Gifhorn, eine deutlich andere Verteilung der Haushaltsgrößen zugunsten der 3- und 4-Personen-Haushalte aufzuweisen. Die allgemeine Tendenz der Abwanderung von Familien aus den Kernstädten in das Umland findet durch diese Zahlen auch für die Region Braunschweig ihre Bestätigung.

## Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Berufsgruppen

Die Verteilung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Raum (Abb. 10) stellt Salzgitter und Wolfsburg deutlich als Schwerpunkorte des produzierenden Gewerbes heraus. Auch Teile der Landkreise Gifhorn, Helmstedt und Wolfenbüttel weisen Arbeitsplatzkonzentrationen im sekundären Sektor auf. In allen anderen Teilen der Region, insbesondere Braunschweig und Goslar, dominieren die Arbeitsplätze im Dienstleistungsbereich. Der Anteil der Beschäftigten in der Land- und Forstwirtschaft ist in allen Teilen der Region gering.

Bei der Differenzierung nach Dienstleistungsbereichen fällt auf, dass die Bereiche Handel / Gastgewerbe insbesondere in Wolfsburg und Salzgitter unterrepräsentiert, in Goslar, Helmstedt, Braunschweig, Peine und Wolfenbüttel dagegen stark vertreten sind. Im Bereich Gesundheit / Erziehung treten Braunschweig, Gifhorn und Wolfenbüttel mit den höchsten Anteilen an Arbeitsplätzen hervor.

---

<sup>32</sup> s. auch Wohnungsbestand: Gebäudetypen

### 4.1.2 Zur Verteilung der Wohnstandorte

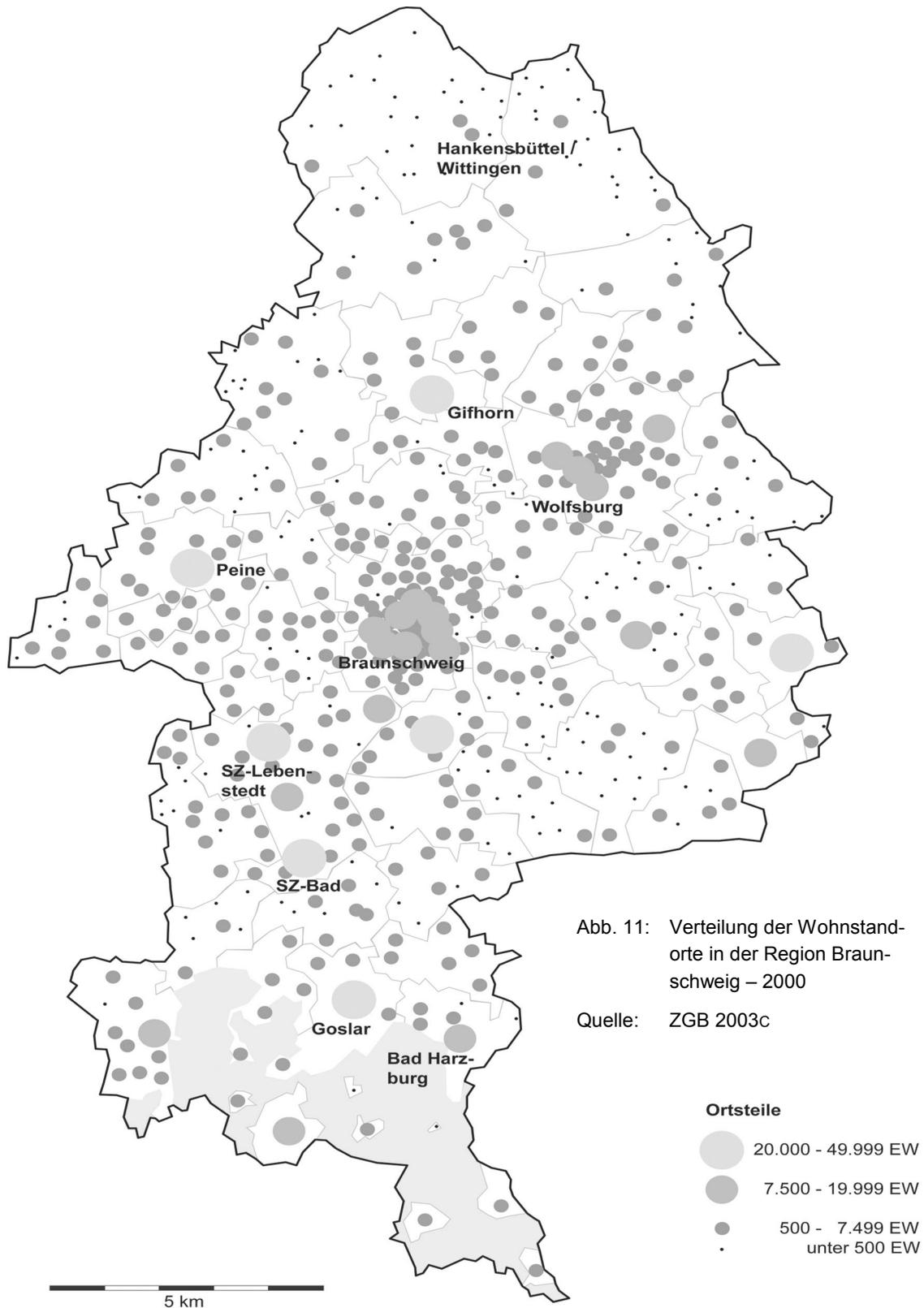


Abb. 11: Verteilung der Wohnstandorte in der Region Braunschweig – 2000

Quelle: ZGB 2003c

Die Verteilung der Wohnstandorte im Raum spiegelt die Verteilung der Bevölkerung. Im Folgenden sollen die Wohnstandorte allgemein sowie differenziert nach ihren spezifischen Qualitäten hinsichtlich Gebäudetypus und Baualter dargestellt werden.

In der Karte deutlich erkennbar sind die suburbanisierten Räume um die Städte Braunschweig, Peine, Salzgitter-Lebenstedt und Wolfsburg. Die relativ dichte Besiedlung im mittleren Bereich der Region weist auf Zersiedlungstendenzen hin, im Norden und Süden nimmt die Dichte der Besiedlung deutlich ab.

Obwohl in den Lagen südöstlich von Wolfenbüttel, in der Samtgemeinde Asse, und nordöstlich von Wolfsburg weder nennenswerte Versorgungszentren noch Arbeitsplätze vorhanden sind, ist hier eine starke Zersiedlung, insbesondere in den kleinen Orten unter 500 EinwohnerInnen, zu verzeichnen.

### **Wohnungsbestand nach Gebäudetypen**

Mit Ausnahme des Landkreises Goslar zeichnen sich die kreisfreien Städte durch urbane (Geschosswohnungsbau), die Landkreise durch suburbane Bau- und Siedlungstypen aus (Ein- und Zweifamilienhäuser).

Vergleicht man deren Verteilung mit der der jeweiligen Eigentümerquoten, dann wird deutlich, dass es sich in den kreisfreien Städten mehrheitlich um Mietwohnungsbau (Eigentümerquote 25-31%) handelt, während in den Landkreisen die Wohngebäude mehrheitlich Eigentum (45-64%) sind. Diese Zahlen weisen darauf hin, dass Besserverdienende ins Umland abwandern; eine soziale Segregation zwischen Kernstadt und Umland ist deutlich ablesbar.

Bei gleichbleibend geringer Abwanderung aus den sub- und desurbanen Siedlungsgebieten werden aufgrund der Durchalterung der Haushalte mit Kindern bis 2030 vor allem hier monogenerative Strukturen zugunsten der über 65-jährigen zu erwarten sein (Abb. 12).

### **Verteilung des Wohnungsbestandes nach Baualter**

Die Verteilung des Wohnungsbestandes nach Baualter (Abb. 13) weist auf den Bedarf an Erneuerung / Sanierung und Anpassung von Wohnraum hin.

Der Landkreis Gifhorn tritt deutlich als **die** Suburbanisierungsregion hervor. In Kombination mit den vorhergehenden Darstellungen sind hier gleichzeitig die höchsten Anteile an familiären Haushalten (3 und mehr Personen) zu verzeichnen, gleichzeitig ist die Zahl der Ein- und Zweifamilienhäuser in der Mehrheit. Die große Anzahl der nach 1979 gebauten Wohngebäude weist darauf hin, dass hier insbesondere in den vergangenen beiden Jahrzehnten viele Neubaugebiete, insbesondere Ein- und Zweifamilienhäuser, entstanden sind.

Wie im Bundesdurchschnitt überwiegen in den übrigen Landkreisen und kreisfreien Städten auch in der Region Braunschweig die Gebäude aus den 50er bis 70er Jahren.

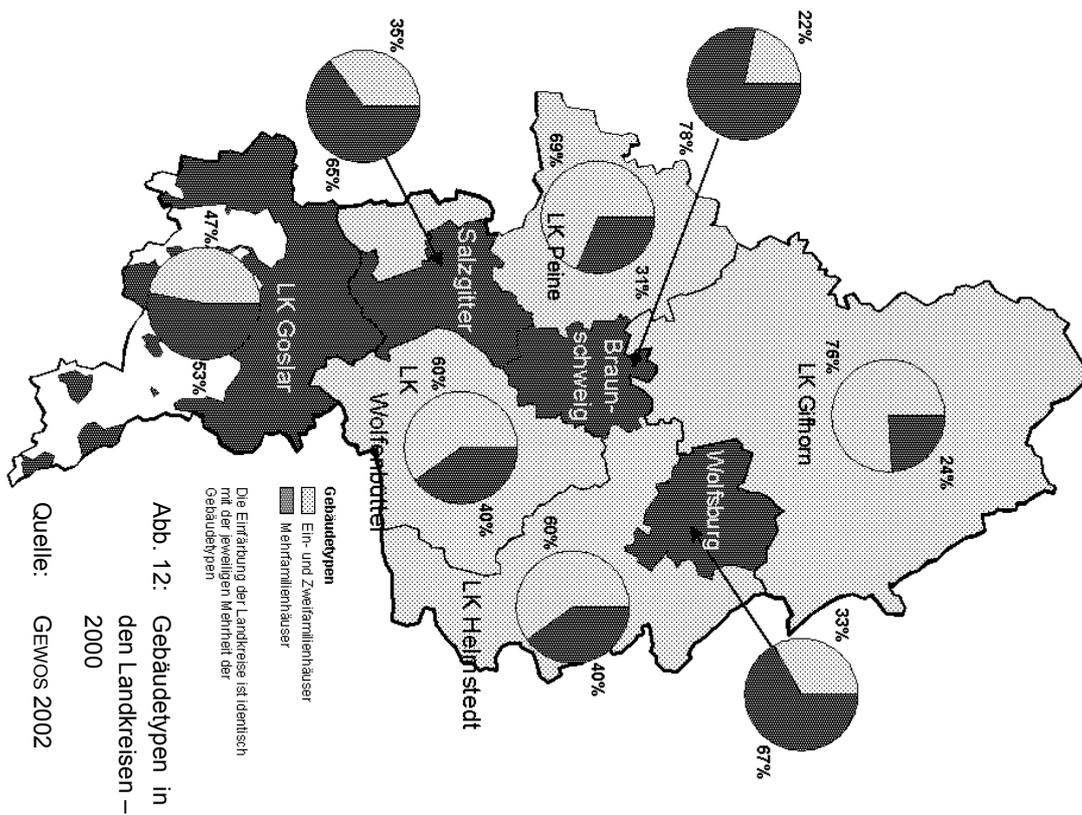


Abb. 12: Gebäudetypen in den Landkreisen – 2000  
 Quelle: GEWOS 2002

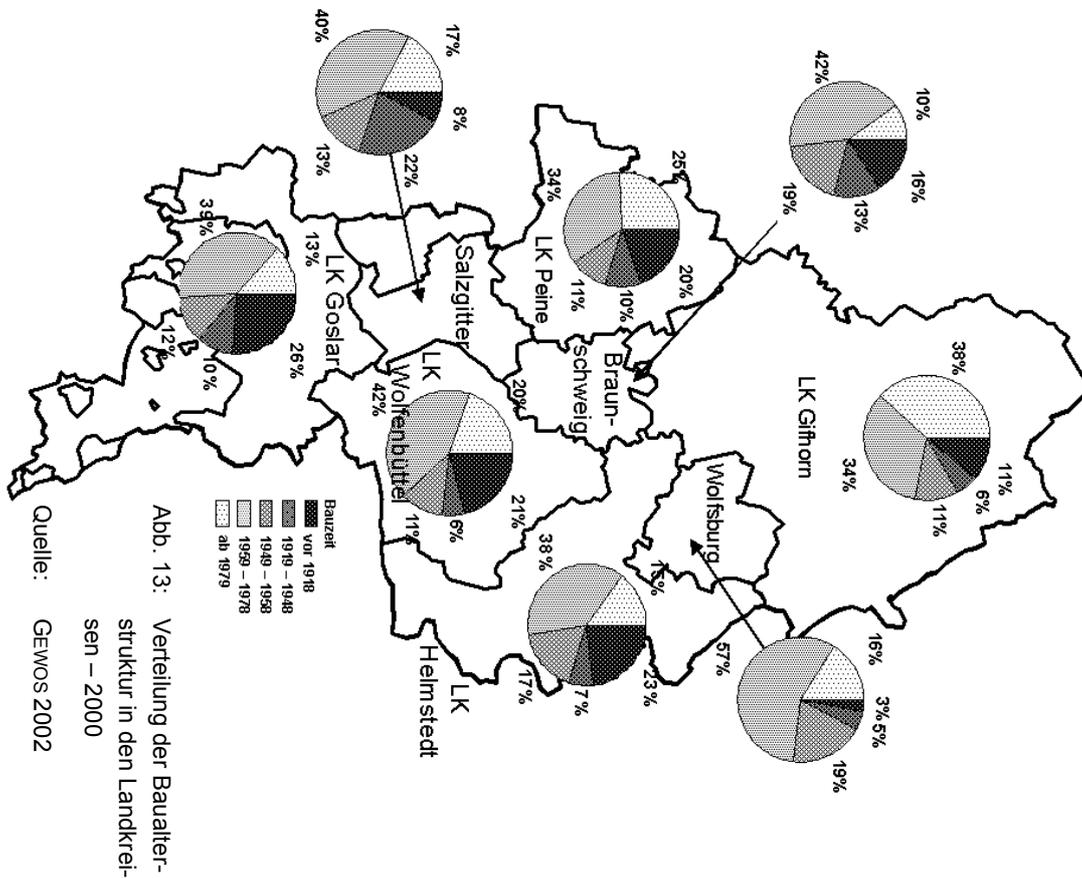


Abb. 13: Verteilung der Baualterstruktur in den Landkreisen – 2000  
 Quelle: GEWOS 2002

In den Landkreisen Helmstedt, Wolfenbüttel und Goslar gibt es zudem noch einen großen Bestand an historischen Gebäuden. In Helmstedt und Wolfenbüttel handelt es sich dabei neben städtischen Wohngebäuden um landwirtschaftliche Anwesen, im Landkreis Goslar im Wesentlichen um städtische Wohnhäuser. Um diese i.d.R. historischen Bauwerke in ihrer Identität zu erhalten, sind Investitionen in Verbindung mit denkmalpflegerischen Maßnahmen und Nutzungskonzepten notwendig.

Ein weiteres Problem ist die zeitgemäße Sanierung der Siedlungen aus den 50er bis 70er Jahren. Deren Bausubstanz ist i.d.R. unzureichend, die Architektur wenig attraktiv und die Grundrisse den heutigen Bedürfnissen potentieller NutzerInnen nicht angemessen. Einen besonders hohen Anteil dieser Gebäude hat die Stadt Wolfsburg mit 57% zu verzeichnen, gefolgt von Wolfenbüttel und Braunschweig mit je 42% und Salzgitter mit 40%. Salzgitter und Wolfsburg haben zudem noch einen Anteil von ca. 20% an Wohngebäuden aus den Nachkriegsjahren aufzuweisen und sind damit die in Bezug auf Sanierung und Erneuerung bzw. Strukturentwicklung am stärksten belasteten Städte in der Region.

#### 4.1.3 Zur Verteilung der Versorgungsstandorte<sup>33</sup>

Noch heute gibt es vielerorts in der Region Supermärkte und Discounter mit einer Größe unter 1200m<sup>2</sup> Verkaufsfläche – also unterhalb der Großflächigkeit nach BauNVO. Die Tendenz geht aber eindeutig in Richtung Konzentration der Einzelhandelsflächen in größeren Einkaufszentren. Die kleineren werden der Konkurrenz über kurz oder lang nicht mehr standhalten können und voraussichtlich aufgeben müssen.

Die aktuelle Verteilung der Versorgungsstandorte in der Region zeigt die folgende Karte. Im Umland der zentralen Städte und im Land dünnt sich das Angebot sichtbar aus, der Norden, Süd-Osten und Süden sind hiervon besonders betroffen. Für viele BewohnerInnen der Region bedeutet das je nach Wohnort bereits heute sehr lange Anfahrtswege, für nicht-mobile Personengruppen einen erhöhten Zeit- und Energieaufwand für Versorgungsfahrten.

Eine weitere Konzentration der Einzelhandelsstandorte wird die BewohnerInnen mancherorts in eine noch schwierigere Lage bringen. Mit dem Rad, geschweige denn zu Fuß wird eine Versorgung bestimmter Wohnstandorte nicht mehr möglich sein. Eine wachsende Abhängigkeit vom motorisierten Individualverkehrsmittel ist die Folge.

---

<sup>33</sup> hier werden die größeren Einzelhandelsstandorte über 1200 m<sup>2</sup> betrachtet, da diese gem. §11 (3) Nr.3 BauNVO zu den planungsrechtlich besonders zu behandelnden "sonstigen großflächigen Handelsbetrieben" gehören, die sich zudem häufig in nicht integrierten städtebaulichen Lagen befinden; die Feinverteilung kleinerer Betriebe hätte den Rahmen der vorliegenden Untersuchung gesprengt

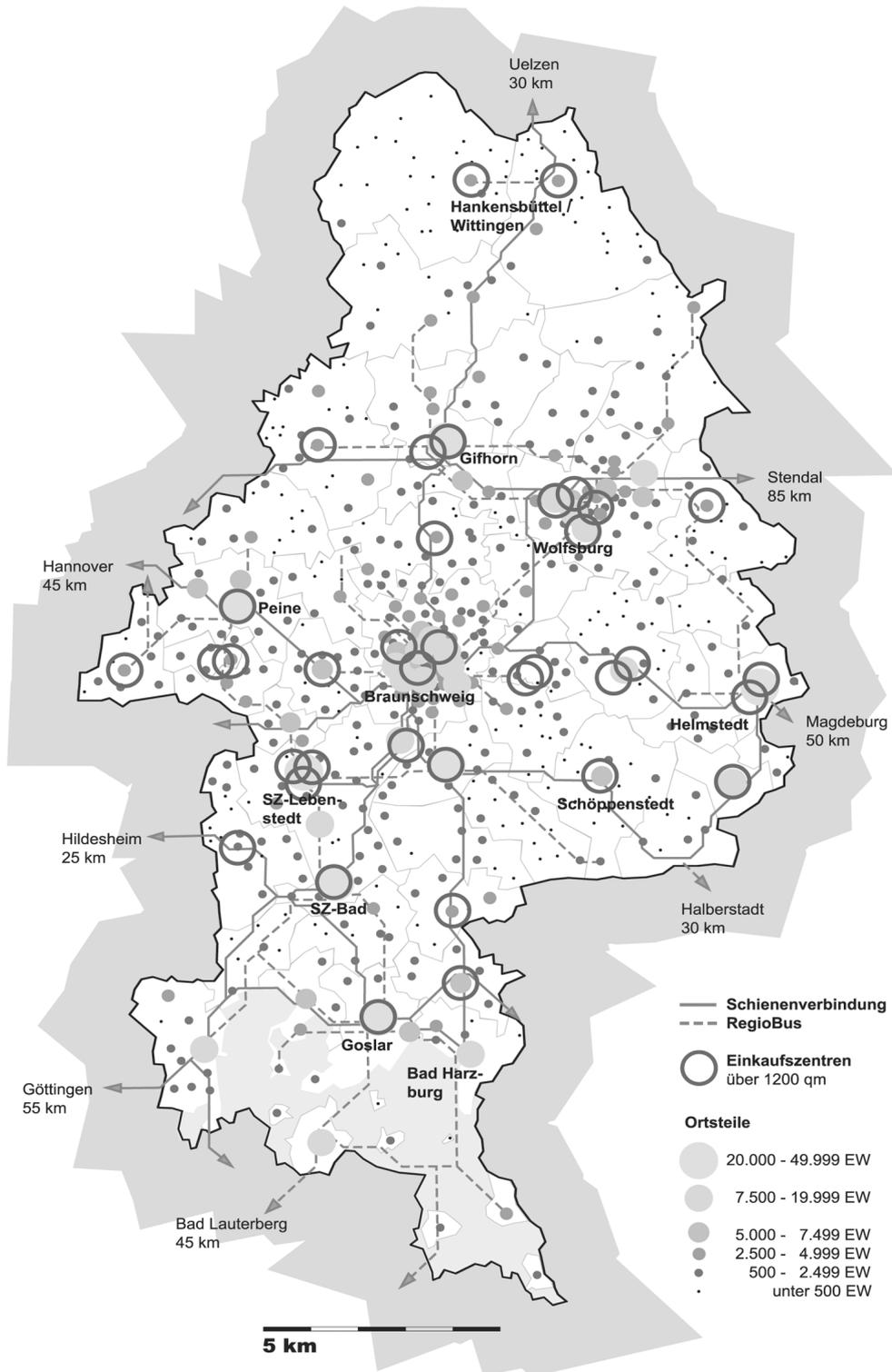


Abb. 14: Verteilung der Versorgungsstandorte in der Region Braunschweig – 2002

Quelle: Ermittlung der Versorgungsstandorte anhand von Kartenmaterial und mündlichen Aussagen des Zweckverbandes Großraum Braunschweig (ZGB), Juli 2003

Für viele ältere und alte, insbesondere hochbetagte, aber auch andere immobile Personengruppen wie Kinder, Jugendliche und behinderte Menschen, würde dies einen enormen Verlust an Selbstbestimmung und Autonomie mit sich bringen.

## 4.2 Differenzierung und Bewertung der Standorte nach Lagekategorien<sup>34</sup>

Unabhängig von ihrer Lage im Raum weisen bestimmte Typen von Quartieren bzw. Siedlungsteile in aller Regel vergleichbare Potentiale und Problemlagen auf.

Ob es sich um Zeilenbauten der 50er Jahre in Wolfsburg oder in Salzgitter handelt, um Einfamilienhausgebiete in Papenteich oder Vechelde - im Prinzip weisen die Quartiers-typen jeweils ähnliche Stärken und Schwächen auf, was es nahelegt, die weitere Differenzierung nicht nach administrativen Grenzen von Städten, Gemeinden und Landkreisen, sondern nach Quartiers- bzw. Siedlungstypen vorzunehmen.

### 4.2.1 Zur Differenzierung der Wohnstandorte

#### Städtische und suburbane Lagen

- **Innenstadt**

In den größeren Städten Braunschweig, Wolfsburg, Salzgitter dominieren Verkaufs- und Büroflächen die Nutzungen der Innenstädte. Wohnungen befinden sich i.d.R. in den oberen Geschossen oder in Wohnhäusern in den Seitenstraßen. Die Wohnungen in den Innenstadtgebäuden aus den 50er bis 70er Jahren, vor allem in den Fußgängerzonen, verlieren einerseits durch ihr Baualter und der damit einhergehenden nicht mehr zeitgemäßen Grundrissgestaltung, andererseits durch die Verödung der



Salzgitter-Lebenstedt: Innenstadt

öffentlichen Räume nach Ladenschluss und die fehlenden Wohnumfeldqualitäten (Grünraum, Gastronomie etc.) an Wohnwert. In den restaurierten Altstädten mit vielfältigen kulturellen und gastronomischen Nutzungsangeboten hingegen haben Wohnun-

---

<sup>34</sup> Grundlage für die Aussagen in diesem Kapitel bilden Bereisungen, Ortsbesichtigungen und Bestandsaufnahmen in ausgewählten Teilräumen der Region, die im Zeitraum von September 2002 bis Februar 2003 stattgefunden haben

gen einen hohen Wohnwert (z.B. Braunschweig, Ölschlägern-Ritterstraße), da diese auch in den Abendstunden belebt sind.

In den kleineren Innenstädten wie z.B. Schöppenstedt veröden die Innenstädte tendenziell durch zunehmende Ladenleerstände und bieten nur wenig Aufenthaltsqualitäten für BewohnerInnen, da die Freiräume zudem meist als Parkplätze genutzt werden.

- **Gründerzeitquartiere**

Innerstädtische Quartiere der Gründerzeit finden sich in der Region im Wesentlichen in den Städten Braunschweig und Peine. Diese Gebiete sind weitgehend restauriert und haben einen hohen Wohnwert aufgrund ihrer Durchmischung mit Einzelhandel und Gastronomie in den Erdgeschosszonen, der Nähe zur Innenstadt und den meist qualitätsvollen, häufig baumgesäumten öffentlichen Straßenräumen. Die großzügigen Grundrisse lassen eine individuelle Nutzung durch unterschiedlichste Wohnansprüche zu. Privatgärten und halböffentliche Innenhöfe sorgen für Durchgrünung, die die Atmosphäre, im Zusammenspiel mit den historischen Fassaden der Gebäude, positiv prägen.

Eine Durchmischung von Mietwohnungen und Eigentum sowie zumeist lange Verweildauern der BewohnerInnen gewährleisten Identifikation und Nachbarschaften.

- **Zeilenbauten**



Salzgitter-Lebenstedt: Riesentrapp

Dieser Bautyp findet sich vornehmlich in den Gürteln um die Innenstädte (z.B. Salzgitter-Lebenstedt). Zweigeschossige Typen stammen meist aus den 30er und 40er Jahren, mehrgeschossige Gebäude in weiterem Radius aus den 50er bis 70er Jahren. Die Bausubstanz und die Grundrissgestaltung entsprechen in aller Regel nicht mehr den heutigen Wohnwünschen. Insbesondere Familien verlassen diese Wohnlagen immer häufiger, während die älteren BewohnerInnen am Standort verbleiben. Die nachzie-

henden BewohnerInnen sind häufig MigrantInnen und Angehörige unterer Einkommensschichten. Es kommt zu Segregation und Leerständen. (Der Kindergarten im Gebiet Salzgitter-Riesentrapp z.B. wird bereits ausschließlich von MigrantInnen-Kindern besucht.)

Potential dieser Wohnquartiere sind die stark durchgrüneten Außenräume, die einerseits eine fußläufige Durchwegung zu den Innenstädten ermöglichen, andererseits bei entsprechender Gestaltung, die Außenraumqualität erhöhen und Kommunikation der BewohnerInnen untereinander fördern könnte.

- **Großwohnsiedlungen**

Dieser mitunter acht- und mehrgeschossige Gebäudetyp aus den 70er Jahren findet sich nur in Braunschweig und Wolfsburg.

Die hohe Bewohnerdichte führt nicht selten zu Konflikten, Grundrisse entsprechen kaum noch den heutigen Wohnwünschen und die Erschließungszonen sind eher Angsträume als Orte für Begegnung und Kommunikation.



Die mangelhafte Bausubstanz fördert - neben der BewohnerInnenstruktur - die Tendenz zur Verslumung. Polizeieinsätze, Zerstörung und Vandalismus sind an der Tagesordnung, Wegzug sozial stabilisierender BewohnerInnen und Leerstände die Folge.

Wolfsburg-Westhagen

In angrenzenden Wohngebieten fühlen sich die BewohnerInnen häufig nicht mehr sicher und in ihrer Ruhe gestört. Wer es sich leisten kann, zieht in eine „bessere Gegend“. Die Tendenz zu Leerständen setzt sich damit auch in bislang noch stabile Wohngebiete fort.

- **Einfamilienhausquartiere der 50er bis 70er Jahre**

Bereits in den 50er Jahren entstanden in den stadtnahen Lagen um die Kernstädte Ein- und Zweifamilienhausgebiete, vereinzelt unterbrochen von 4- bis 6- und 8-Familienhäusern. Erstere sind meist im Eigentum der BewohnerInnen. Die Grundstücke sind zwischen 600 und 900 m<sup>2</sup> groß. Die als Zier- und Nutzgärten gestalteten privaten Außenräume sorgen für eine starke Durchgrünung und angenehme Abstände zu den Nachbargrundstücken.



Siedlungsgebiet im Süden Helmstedts

Die Grundrisse sind in der Regel noch auf die traditionelle Kleinfamilie zugeschnitten, die großen Gärten bieten jedoch Möglichkeiten zur Gebäudeerweiterung. Nicht selten sind Schuppen und kleinere Werkstätten angebaut, die der privaten Nutzung dienen.

Die lange Verweildauer der BewohnerInnen, vor allem auch der gemeinsame erstmalige Bezug vieler dieser Gebiete, ist Garant für stabile Nachbarschaften.

In den 90er Jahren begann die Alterung dieser Gebiete sichtbar zu werden, da die erwachsen gewordenen Kinder vermehrt auszogen und eigene Hausstände gründeten. Zunehmend ist bei Versterben oder Heimunterbringung der ErstbewohnerInnen ein Zuzug junger Familien oder Paare zu beobachten, da sich die Grundrisse i.d.R. ohne Weiteres den heutigen Wohnbedürfnissen anpassen lassen. Leerstände sind bisher

nicht zu verzeichnen, im Gegenteil: die Erweiterungsfähigkeit, die großen Grundstücke, die solide Bausubstanz, die relative Nähe zu den Zentren und die gute Erreichbarkeit von Schulen und Kindergärten steigern den Wohnwert dieser Quartiere.

### Desurbane Lagen ("Sprawl")



Salzgitter-Lebenstedt: Dürerring

In den 80er Jahren begann die Desurbanisierung des weiteren Umlandes. Angelagert an kleinere Dorfkerne und Kleinstädte oder als weitere Wohngürtel um die Städte entstanden seitdem überall in der Region ausgedehnte Ein- und Zweifamilienhausgebiete. Vor allem in der Umgebung der VW-Werke (z.B. Vechede) sind diese Siedlungen oftmals größer als die ursprünglichen Ortskerne, bilden quasi einen neuen Ort im Ort und dominieren bzw. überformen die gewachsenen Ortslagen.

Die im genannten Zeitraum entstandenen Siedlungen sind in zwei Kategorien zu unterteilen:

- **Häuser auf kleinen Grundstücken in dicht besiedelten Siedlungen ("Neubauinseln")**

Diese Gebiete liegen nicht selten an größeren Verkehrswegen. Gegen Immissionen werden sie durch Lärmschutzwände oder -wälle ("Deiche") geschützt, die aber gleichzeitig die Arrondierung unterstützen und die Beziehung zur Landschaft und zum Ursprungsort verhindern. Blickbezüge zum Naturraum werden unterbrochen, Einheimische und Neuzugezogene bleiben voneinander getrennt. Der Abstand zu den NachbarInnen ist gering ("man sieht sich in die Töpfe"); öffentliche Außenräume sind selten. Kommunikation unter NachbarInnen geschieht allenfalls über den „Zaun“, selten im weiteren Zusammenhang der Quartiere. Verbindendes Element der BewohnerInnen untereinander sind derzeit noch die Kinder. In 20 oder 30 Jahren werden hier jedoch viele ältere und alt gewordene Menschen in ihren Häusern wohnen, nicht selten die übriggebliebenen verwitweten Frauen. Die geringen Grundstücksgrößen und die funktionalisierten Grundrisszuschnitte erschweren Erweiterung oder Teilung der oft recht großen Häuser. Eine Nutzung als Familie + Altenteil oder für zwei getrennte Haushalte ist damit nicht möglich.

- **Häuser auf größeren Grundstücken in landschaftlich attraktiven Lagen (Villencharakter)**

In diesen Wohngebieten bestehen häufig Blickbeziehungen, nicht selten auch Wegebeziehungen in die Landschaft. Die Häuser liegen in großen Gärten, die sich in das Landschaftsbild einfügen. Ohne Begrenzung durch Zäune bilden sie oft sogar fließende Übergänge. Die Erschließungsstraßen sind großzügig und lassen öffentliche Räume entstehen, die einerseits ausreichende Abstände zu den NachbarInnen gewährleisten, andererseits Platz für gemeinsame Aktivitäten bieten. Zwischen den Privatgrundstücken ist öffentlicher Raum, der die Großzügigkeit der Siedlung unterstreicht, Möglichkeiten für informelle Kontakte oder Rekreation bietet.

### Dorf und ländlicher Raum

In vielen Dörfern auf dem Land sind Neubauten allenfalls als Maßnahmen im Rahmen der zulässigen Eigenentwicklung entstanden, oftmals wurde nur eine Straße mit Neubauten besetzt. Die BewohnerInnen haben i.d.R. noch verwandtschaftliche Beziehungen im Dorf, selten kommen ganz Fremde hierher.



SG Schöppenstedt: Groß Vahlberg

Bäuerliche Gehöfte und kleinere Fachwerkhäuser bilden meist den Kern dieser Dörfer, wobei diese von Ortsdurchfahrten zerschnitten werden. Den Dorfplatz mit seiner Funktion als Ort der Begegnung, für Austausch und Versammlung gibt es nur noch selten. Auch sind die alten Gebäude oft unsachgemäß restauriert und haben dadurch ihren historischen Charakter verloren.

Um die Kerne lagern sich häufig Wohngebäude aus den Nachkriegsjahren, den 50er bis 80er Jahren und einige wenige neuere Bauten an.



Gemischtwarenmobil in Watzum, SG Schöppenstedt

Versorgungseinrichtungen gibt es selten und wenn, dann als Hofladen oder Kioske. Soziale Infrastruktur wie Kindergärten o.ä. liegen meist in den größeren Dörfern, hier findet sich hin und wieder auch noch mal ein kleiner Lebensmittelladen.

ÖPNV-Verbindungen sind zum Teil zwar vorhanden, doch der Zeittakt ist normalerweise auf die Morgen- und Abendstunden beschränkt, für die Erledigung kurzer Einkäufe oder anderer Wege im Laufe des Tages kaum geeignet. So neigen denn auch

die BewohnerInnen eher zur Nutzung des eigenen PKW, nicht-mobile Menschen sind auf fahrende Händler angewiesen.

Für Kinder sind diese landschaftlichen Oasen häufig noch Entdeckungsraum, für Jugendliche jedoch werden sie zu einem öden Gefängnis und behindern den natürlichen Drang auf Entdeckung und Erkundung größerer Radien.

Deutlich spürbar ist, dass in den letzten Jahren etliche Dörfer versuchten, ihre Qualitäten durch Erneuerungsmaßnahmen zu verbessern, vor allem den Straßenraum, durch Rückbau von Ortsdurchfahrten oder im Zuge des Baus von Umgehungsstraßen, aufenthaltsfreundlicher zu gestalten.

#### 4.2.2 Zur Differenzierung der Versorgungsstandorte

In der Region finden sich alle Betriebsformen (vgl. Kapitel 3.1.3) des Lebensmitteleinzelhandels. Ihre Größe und die oft damit verbundene Sortimentsstruktur und Verkaufsstrategie haben unterschiedliche, im Folgenden aufgeführte Auswirkungen auf die Versorgungssituation der verschiedenen Standorte.

##### Kleinteiliger Einzelhandel in der Innenstadt



Wolfenbüttel: Innenstadt

Die Innenstädte, sowohl in den Großstädten wie auch in den Mittel- und Kleinstädten, zeichnen sich durch ihre Vielzahl an Ladenlokalen aus, deren Flächen vor allem weit unter 1.000 m<sup>2</sup> betragen.

In Zentren mit Kaufkraftdeckung oder -zufluss werden die Geschäfte weitgehend genutzt, in Zentren mit Kaufkraftabfluss stehen zunehmend Läden leer (z.B. Helmstedt, Schöningen, Schöppenstedt). Vor allem be-

troffen sind kleine Geschäfte, die der wachsenden Konkurrenz von Supermärkten und Discountern nicht mehr standhalten können. Hinzu kommt die Situation, dass Eigentümer, die in belastungsfreiem Besitz der Räumlichkeiten sind, häufig aus Altersgründen aufgeben und ggfs. vermieten. Für die MieterInnen bedeutet das, dass er / sie neben dem Ertrag für den eigenen Lebensunterhalt auch noch die - oft nicht unbeträchtliche - Miete erwirtschaften muss. Die Renditen dieser Geschäfte reichen dafür oft nicht aus.

Zum großen Teil sind nur noch Filialisten in der Lage, Geschäfte in Innenstädten zu unterhalten. Individuelle Sortimente und kommunikationsfördernde Bedienungsläden weichen dem anonymen, immer gleich aussehenden Ambiente der Ketten.

Als in den 70er Jahren der Trend zum Supermarkt in die Innenstädte Einzug hielt, wurden in Baulücken „Einkaufskisten“, d.h. Gebäude von mangelhafter architektonischer

Qualität, platziert oder Erdgeschosse zu – damals als großflächig angesehenen – Märkten (400-800m<sup>2</sup>) umgebaut. Diese Gebäude zerstören heute mancherorts das Flair der Zentren, vor allem der historischen Ortslagen, und sind aufgrund ihrer Größe und Organisation kaum umnutzbar.

Darüber hinaus sind die Innenstadtlagen einer zunehmenden Konkurrenz durch großflächige Einzelhandelsbetriebe an den Ortsrändern ausgesetzt, auf die sie weder durch eine Ausweitung ihrer Verkaufsflächen noch des Sortimentes angemessen reagieren können. Mit der Schließung innerstädtischer Supermärkte entfällt häufig auch die Anziehungskraft der innerstädtischen Lagen, von der benachbarte kleinere Einzelhändler und das Lebensmittelhandwerk zuvor profitiert hatten. In der Folge ist ein zunehmender Leerstand in den Innenstädten zu beobachten.

Die Zentren, besonders der historischen Städte, weisen architektonische wie städtebauliche Qualitäten auf, die bei Restaurierung und Außenraumgestaltung, Durchmischung mit Gastronomie und einem Angebot individueller Sortimente wieder zu lebendigen Stadt(teil)zentren bzw. Ortsmittelpunkten aufgewertet werden könnten.

## **Grundversorgung in bewohnten Quartieren**

- **Gründerzeitviertel –utzungsgemischt**

In den nutzungsdurchmischten Gründerzeitvierteln befinden sich Geschäfte einerseits in den Hauptstraßen der Quartiere, an zentralen Kreuzungen und Plätzen sowie vereinzelt an anderen Lagen im Viertel. Die Läden liegen immer in den Erdgeschosszonen, die oberen Geschosse dienen – falls diese nicht durch Umnutzungen von Praxen, Kanzleien oder Büros zweckentfremdet sind – in aller Regel der Wohnnutzung. Gelegentlich findet man kleine Supermärkte, prägend sind allerdings eher Lebensmittelgeschäfte mit intensiver Beratung und Bedienung. Diese werden häufig bereits von ausländischen InhaberInnen betrieben. Ergänzt werden diese Geschäfte durch Läden des Lebensmittelhandwerks, Öko-/Bioläden, Friseure, kleinere Werkstätten und Gastronomiebetriebe.

Die Grundversorgung ist für die BewohnerInnen fußläufig möglich, allerdings müssen sie in der Regel höhere Preise in Kauf nehmen. Leerstände kommen vor allem wegen der hohen Nutzungsvariabilität eher selten vor, betroffen sind vor allem vereinzelt liegende Geschäfte in unattraktiven Lagen. Allerdings ist auch hier die Konkurrenz großflächiger Betriebe an den Ortsrändern oder in PKW-orientierten Lagen zu spüren, so dass kleinere Supermärkte zunehmend Umsatzeinbußen hinnehmen müssen. Deren Schließung würde einen erheblichen Attraktivitätsverlust der Quartierszentren bedeuten.

Die Aufenthaltsqualität und die Atmosphäre in den Einkaufsstätten der Gründerzeitviertel sind geprägt von Lebendigkeit und persönlichem Kontakt zwischen KundInnen und LadenbetreiberInnen. Man kennt sich, mindestens vom Sehen – das macht Vertrautheit aus und bedeutet soziale Kontakte.

- **Quartiere in Zeilenbauweise der 20er/30er und 50er/60er Jahre**



Salzgitter-Lebenstedt: Berliner Straße

In den Quartieren der 20er/30er Jahre wurden oft kleinere Ansammlungen oder quer gestellte eingeschossige Ladenzeilen entlang den Hauptverkehrsstraßen platziert, die die Wohngebiete tangieren. In den Quartieren der 50er/60er Jahre sind dies zumeist kleinere Einkaufszentren, die einige kleine Geschäfte wie Bäcker, Fleischer, Lebensmittelhändler, Reinigung, Friseur etc. an zentraler Stelle des Quartiers aufweisen.

Im Zuge der Zentralisierung des Warenangebotes in Supermärkten, die in zentralen Ortslagen oder in SB-Warenhäusern an den Stadträndern entstanden sind, verloren diese Geschäfte ihre Existenzgrundlage und mussten häufig schließen. Heute steht in fast allen dieser kleinen Zentren ein Großteil der Läden leer. Durch die Absenkung der Mieten und die Nutzung durch Filialisten aus der Lebensmittelbranche gelingt es hin und wieder, noch einen Bäcker, Metzger o.ä. im Quartier anzusiedeln. Nicht selten werden diese Räumlichkeiten nun als Büros oder von Vereinen, privaten Initiativen, zunehmend auch von sozialen Diensten genutzt. Für die soziale und kommunikative Struktur des Quartiers ist diese Entwicklung zwar zu begrüßen, die oft mit Gardinen verhängten ehemaligen Schaufenster beleben den vormals so geplanten „Versorgungskern“ des Wohnquartiers jedoch nicht.

Fußläufige Grundversorgung, vor allem für Alte und Behinderte, oder erste selbstständige Einkaufserlebnisse für Kinder, die die Grenzen des Wohnquartiers noch nicht ohne Begleitung verlassen können, entfallen. Damit wird die selbstständige Lebensführung der Betroffenen eingeschränkt, Begleitung Dritter und private Service- und Unterstützungsfunktionen werden unerlässlich.

Eine Belebung dieser vorhandenen straßenbegleitenden oder punktförmigen Einkaufslagen mit neuen Grundversorgungseinrichtungen oder anderen „lebendigen“ Gewerben wie z.B. Kiosk oder Mittagstisch für Alte, Alleinstehende und Kinder, deren Eltern berufstätig sind, könnten dem Wohnquartier eine „neue Mitte“ geben, Kontakt und gemeinsame Aktivitäten fördern.

- **Großwohnsiedlungen der 60er und 70er Jahre**

In den Großwohnsiedlungen der 60er und 70er Jahre finden sich in der Regel Stadtteilzentren, die sowohl einen Supermarkt als auch kleinere Geschäfte aufweisen. Während die Fachgeschäfte häufig schon heute leerstehen, sind die Supermärkte oft noch funktionsfähig. Der zunehmende Leerstand in den Wohngebäuden und die Konkurrenz größerer, nicht integrierter Standorte lässt auch hier erwarten, dass diese Inseln der Grundversorgung über kurz oder lang schließen werden.



Salzgitter-Lebenstedt: Fredenberg, Stadtteilzentrum

- **Innerörtliche Supermärkte/Discounter (bis 1200m<sup>2</sup>)**

Einkaufsmöglichkeiten dieser Größenordnung finden sich noch in einer Vielzahl von Ortsteilen (ab etwa 2.500 EW) in der Region.

Im Zuge der weiteren Zentralisierung im Einzelhandel ist jedoch absehbar, dass viele dieser Versorgungsstandorte in Zukunft schließen werden. Das würde für weitere Teile der Bevölkerung lange Wege für die Deckung der Grundversorgung bedeuten.



Goslar: Innenstadt

Die Menschen, die in diesen kleineren Orten und Ortsteilen leben, sind zunehmend auf den PKW oder ÖPNV angewiesen, so können sie in der Region heute noch immer einen Einkaufsstandort in max. 15-20 Minuten erreichen. Für die nicht mobile Bevölkerung ist diese Versorgungssituation jedoch bereits heute ein Problem.

Die kleinen Supermärkte dienen vor allem auch den kleineren Fachgeschäften und dem Lebensmittelhandwerk in den kleinen Orten und Ortsteilen als Anziehungspunkte. Ohne sie reduziert sich die an den Standorten erhältliche Sortimentsbreite und -tiefe erheblich, was zu Kaufkraftabflüssen und zur Gefährdung auch der kleineren Geschäfte führt.

## Neue Einkaufszentren am Stadtrand oder in nicht integrierten Lagen



Goslar: Bassgeige

Im Gegensatz zu anderen Regionen in Deutschland finden sich die SB-Warenhäuser mit einer Verkaufsfläche von mehr als 1.500 m<sup>2</sup> in der Region Braunschweig nur selten auf der grünen Wiese. In aller Regel sind diese an den Stadträndern angesiedelt und können damit - zumindest für die Bevölkerung der jeweils angrenzenden Gemeinden - als Nahversorgungsstandorte, der mit dem Rad oder dem PKW

erreichbar ist, dienen. Auch bleibt die Beeinträchtigung der Landschaft im Rahmen. Trotzdem kann nicht eigentlich von integrierten Lagen gesprochen werden.

Die Zentrierung auf eine PKW-bezogene Erschließung und das somit erhöhte Verkehrsaufkommen bewirkt erhebliche Störungen vor allem der angrenzenden Wohngebiete.

Die Anziehungskraft dieser neuen Einkaufszentren hat einschneidende Auswirkungen auf die kleineren Supermärkte und den Einzelhandel in den umliegenden Orten. Leerstände und mangelnde Versorgungsmöglichkeiten von nicht-mobiler Bevölkerung sind die Folge.

Die Anonymität der Einkaufsstruktur, die Beschallung und Werbung sowie die riesige Sortimentsauswahl wirken in Bezug auf Kommunikation und persönlichen Kontakt eher hemmend.

### 4.3 Zur Phänomenologie des Siedlungsgebietes

Bei der Differenzierung und Bewertung der Wohn- und Versorgungsstandorte wurde deutlich, dass die Situation in den einzelnen Quartieren der Region mit den traditionellen Kategorien von Stadt, Land und Umland nur ungenügend erfasst werden kann. Als Konsequenz der fortgeschrittenen Sub- und Desurbanisierung haben sich neue Siedlungsbilder und -zusammenhänge ergeben, die mit den administrativen Grenzen kaum noch übereinstimmen und typologisch eine ganze Bandbreite an Phänomenen zwischen Stadt und Land umfassen. In der fachlichen Diskussion hat sich hierfür der Begriff der „Zwischenstadt“ (SIEVERTS 1997) etabliert.

#### 4.3.1 Neue raumstrukturelle Siedlungstypen

Im Rahmen dieses Projektes haben wir zur besseren Unterscheidung eine differenziertere raumstrukturelle Typisierung des Siedlungsgebietes vorgenommen, die sich nicht an administrativen Grenzen, sondern am Erscheinungsbild bzw. an der Wahrnehmbar-

keit durch Bewohner- und BenutzerInnen orientiert. Diese sieben „**raumstrukturelle Siedlungstypen**“ sind nach Stadt – Um – Land gegliedert und innerhalb dieser groben Kategorien weiter differenziert. Als Unterscheidungskriterien dienen Bevölkerungs- und bauliche Dichte, vorherrschende Bau- und Siedlungstypologie, funktionale, soziokulturelle und sozioökonomische Homogenität, Zentralität im regionalen Siedlungsgefüge sowie der siedlungsstrukturelle Gesamteindruck. Bei den nachfolgenden Beschreibungen, Bewertungen und Handlungsempfehlungen legen wir diese Typologien der Bezeichnung der verschiedenen Siedlungsbestandteile zugrunde.

### **Stadt: Groß-, Mittel-, Kleinstadt**

Städtische Merkmale sind eine hohe Bevölkerungsdichte sowie eine überwiegend kompakte Siedlungsstruktur vor allem in den Kernbereichen. Charakteristisch ist der hohe Grad an Funktionsmischung nicht nur in zentralen Lagen, sondern auch in innenstadtnah gelegenen Quartieren, Stadtteilzentren und an Ausfallstraßen. Im Vergleich zu den anderen Raumkategorien Um und Land ist die soziokulturelle und sozioökonomische Zusammensetzung der Bevölkerung - zumindest im statistischen Durchschnitt, nicht unbedingt in den einzelnen Stadtteilen und Quartieren - äußerst heterogen.

Städte nehmen traditionell im regionalen Siedlungsgefüge durch ihre Zentralörtlichkeit, d.h. die Angebotsvielfalt an - auch höherwertigen - Gütern und Dienstleistungen, eine herausgehobene Stellung ein, dies insbesondere auch in Bezug auf die Versorgung der umliegenden Orte. Es besteht eine sehr gute Einbindung in das Netz des regionalen und überregionalen öffentlichen Verkehrs.

In der Regel sind verschiedene städtische Bau- und Siedlungstypologien anzutreffen, die das Wachstum der Stadt über die Epochen ablesbar machen. Nach außen verschwimmen in der Regel jedoch die Grenzen zu den Siedlungstypen der nächsten Raumkategorie, UmStadt wie UmLand.

Hauptunterscheidungskriterien zwischen Groß-, Mittel- und Kleinstadt bilden deren EinwohnerInnenzahl, auch im Kern, die bauliche Dichte und Struktur – vor allem beeinflusst durch die unterschiedlichen Bauhöhen – sowie Art und Maß der sozialräumlichen Segregation. Vor allem der unterschiedliche Grad an sozialer Kontrolle bzw. urbaner Anonymität werden von diesen Aspekten beeinflusst und tragen zum unterschiedlichen Charakter von Städten verschiedener Größe bei. So ist der Bekanntheitsgrad der BewohnerInnen untereinander in Kleinstädten in der Regel wesentlich höher als dies in größeren Städten, zum Teil sogar auf Stadtteilebene, der Fall ist.

### **Um: UmStadt, UmLand**

Das so genannte „Umland“ ist mittlerweile äußerst heterogen geworden. Es umfasst vielfältige Siedlungsbestandteile zwischen Wohnen und Arbeiten, Freizeit und Erholung, Ver- und Entsorgung und ist nicht mehr unbedingt auf eine bestimmte Kernstadt,

einen bestimmten zentralen Ort ausgerichtet. Vielmehr vollzieht sich der Lebensalltag der UmlandbewohnerInnen („Agglomeriten“) – je nach Verrichtung – auf unterschiedliche Gemeindegebiete, häufig in diversen Tangentialverkehren auch an der Kernstadt vorbei. Dieses neue Siedlungsphänomen zwischen Stadt und Land macht heute zudem in quantitativer Hinsicht bereits den Hauptanteil der besiedelten Landschaft aus. Um Aussagen über diese vielfältig heterogenen Siedlungsräume machen zu können, bedarf es einer stärkeren Differenzierung. Im Rahmen dieses Projektes haben wir eine grobe Einteilung in zwei Typen vorgenommen: UmStadt und UmLand.

- Die **UmStadt** umfasst die Teile des Umlandes, die einigermaßen kompakt wirken und an die Haltepunkte des öffentlichen Verkehrs angebunden sind. Sie bilden ein Netz aus tragfähigen städtischen und vorstädtischen Siedlungseinheiten: „suburbia“.
- Das **UmLand** besteht aus den städtebaulich und regional nicht integrierten Teilen der Siedlungslandschaft. Ausschließlich auf automobiler Erschließung ausgerichtet, bilden sie beliebig wirkende und verstreut liegende Erweiterungen des Siedlungsbestandes – den sogenannten „sprawl“ oder auch: „desurbia“.

UmStadt und UmLand sind auch in sich äußerst heterogen, die Zuordnung der Objekte und Baugebiete wirkt zusammenhanglos, zufällig. Trotz der vielfältigen Nutzungen, zwischen Wohnen und Arbeiten, Freizeit und Konsum, kann als besonderes Charakteristikum gelten, dass in der Regel keine wirkliche Mischung der verschiedenen Nutzungen untereinander erfolgt. Sie existieren nebeneinander her und führen - durch Verkehrsstrassen, die den örtlichen und überörtlichen, meist Transit-Verkehr aufnehmen, verstärkt - in aller Regel ihr Eigenleben. Wohninseln wechseln mit Einkaufszentren, Gewerbeparks mit Tankstellen und Einrichtungen der FastFood-Gastronomie, kaum nutzbare und für fußläufige Beziehungen wenig erschlossene Landschaftsteile wechseln mit unzugänglichen Lagerstätten und Sportanlagen für einen eingegrenzten BenutzerInnenkreis. Offenes Land ist viel vorhanden, öffentliche Räume jedoch meist wenig gestaltet.

Man wohnt an einem Ort und benutzt das Automobil, um ins Büro, zum Einkaufen, ins Konzert zu fahren. Die Deckung des täglichen Bedarfs an Gütern und Dienstleistungen erfolgt in den neuen Einkaufsstätten, die eigenständige Versorgungszentren - nicht nur für UmStadt und UmLand - bilden. Diese sind häufig städtebaulich nicht in das Siedlungsgefüge integriert und befinden sich an den Ortsrändern und überörtlichen Verbindungsstraßen. Die zunehmende Konkurrenz im Einzelhandel lässt die Versorgungsmöglichkeiten in den traditionellen Zentren und Ortskernen schwinden, an die sich neue Wohnsiedlungen anlagern.

### **Land: LandZentral, LandPeripher**

Auch die Siedlungen im ländlichen Raum sind einer differenzierten Betrachtung zu unterziehen. Abhängig von ihrer räumlichen Lage, ihrer Größe als Voraussetzung für

ihre zentralörtliche Bedeutung sowie ihrer Einbindung in das Netz des schienengebundenen ÖPNV muss hier nach zentralen und peripher gelegenen Siedlungsbestandteilen unterschieden werden.

Das **LandZentral** vereint die gut vernetzten, tragfähigen und durch den öffentlichen Verkehr erschlossenen Standorte im ländlichen Raum. Diese bilden die Existenzgrundlage für die Zukunftsfähigkeit des ländlichen Raumes und sind häufig bereits Orte einer Periurbanisierung, die eine neue Phase des Suburbanisierungsprozesses einläutet.

Einwohnerschwache, abgelegene Dörfer bilden das **LandPeripher**. Sie sind häufig von Arbeitsplatz- und EinwohnerInnenverlusten betroffen und in einzelnen Fällen potentiell langfristig vom Wüstfallen bedroht. Erwerbsmöglichkeiten sind vor Ort nur noch in den wenigen landwirtschaftlichen und handwerklichen Betrieben vorhanden. Der Tourismus spielt bisher nur eine untergeordnete Rolle und ist wenn, dann eher in den traditionell entsprechend erschlossenen Lagen wie dem Harz und der Heide zu finden. Die Mehrzahl der Erwerbstätigen pendelt zur Arbeit in nächst gelegene oder weiter entfernte Zentren oder in Büro- und Versorgungsstandorte von UmStadt und UmLand.

Die ländlichen Siedlungen zeichnen sich durch eine geringe bauliche und Bevölkerungsdichte aus. Originär ländliche Betriebe existieren in Folge des Rückgangs der Landwirtschaft nur noch vereinzelt oder werden im Nebenerwerb betrieben. Abgesehen von den Neuzugezogenen ist der ländliche Raum in soziokultureller Hinsicht eher homogen strukturiert jedoch bestehen zum Teil beträchtliche Einkommensunterschiede zwischen den BewohnerInnen.

Der tägliche Bedarf an Gütern und Dienstleistungen kann, je nach Siedlungsgröße und Zentralität, zum Teil noch im Ort bzw. Ortsteil befriedigt werden. Eine Besonderheit nahezu aller ländlichen Orte und Ortsteile sind die Hofläden der ErzeugerInnen, die einen Teil der saisonalen Frischwaren abdecken können.

Siedlungen im LandZentral haben in der Regel eine größere flächenmäßige Ausdehnung, mehr Einwohner und einen geringeren landwirtschaftlicher Bezug als solche im LandPeripher. Weiterhin sind übergeordneter zentraler Orte im Siedlungsgefüge vom LandZentral besser zu erreichen, sowohl aufgrund ihrer räumlichen Nähe als auch aufgrund ihrer besseren Einbindung in das ÖPNV-Netz.

### 4.3.2 Präsentation ausgewählter Teilräume der Region

Im Folgenden werden die Chancen und Risiken, die sich vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklungen ergeben, für repräsentative Teilräume der Region an ausgewählten Fallbeispielen dargestellt. Diese stehen einerseits für je eine der drei üblicherweise sogenannten Raumkategorien - Stadt (Salzgitter), Umland (Papenteich) und Land (Schöppenstedt)<sup>35</sup> -, andererseits modellhaft für spezifische Problemlagen

---

<sup>35</sup> Vgl. hierzu auch die Ergebnisse des Bürgergutachtens (ZGB 2003, 23).

innerhalb dieser Raumkategorien, die wir nach phänomenologischen Kriterien weiter differenziert haben (raumstrukturelle Siedlungstypen, sh. Kap.4.3.1.). Die Auswahl beruht auf der Überlagerung von Schwächen und Defiziten, die sich aus der Analyse ergeben haben. Hierzu gehören:<sup>36</sup>

- im städtischen Bereich insbesondere jene Teile, die durch ein unzeitgemäßes Wohnungsangebot bzw. von Leerständen oder durch eine Konzentration sozialer Randgruppen geprägt sind (innerstädtische, nicht sanierte Quartiere; Großsiedlungen; Zeilenbauten der Nachkriegszeit). Die von uns ausgewählte Stadt Salzgitter ist zwar unter administrativen Gesichtspunkten der Kategorie "Stadt" zuzuordnen, nach phänomenologischen Kriterien entspricht ihre Struktur jedoch eher den Siedlungstypen Umstadt, Umland und Land;
- im Umland ausgedehnte, häufig gesichtslose Einfamilienhausgebiete, bei denen z.T. noch die mangelnde Erschließung mit dem öffentlichen Verkehr und erschwerte Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen hinzukommt;
- im ländlichen Raum schlecht erschlossene und unterversorgte periphere Lagen, die angesichts rückläufiger und alternder Bevölkerung vom Leerfallen bedroht sind und daher besondere Anforderungen an die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte im ländlichen Raum stellen.

### Stadt Salzgitter: Facetten von UmStadt, UmLand und Land



Salzgitter-Lebenstedt: Riesentrapp

Den Mittelpunkt der Stadt **Salzgitter** bilden die beiden Zentren Salzgitter-Lebenstedt mit ca. 45'000 Ew und Salzgitter-Bad (23'000 EW). Der Stadtteil Gebhardshagen (ca. 8'000 EW), zwischen den beiden Zentren gelegen, bildet in bezug auf Wohnen und Einzelhandel ein weiteres kleines Zentrum.

Der ehemalige Kern Salzgitter-Lebenstedt bildet das alte „Dorf“, das heute kaum noch Bedeutung hat. Getrennt durch eine vierspurige Straße liegt ihm gegenüber die Fußgängerzone, die zentrale Einkaufszeile von Lebenstedt.

Charakteristisch ist die Wohnbebauung der 30er und 40er Jahre (2-geschossige Zeilenbauten in Kamm- und Blockstruktur) im Osten und Süden des Zentrums sowie der 50er und 60er Jahre (4- bis 8-geschossige Zeilen und Punkthäuser) im Norden. Erst in den 70er Jahren entstand das im Westen gelegene "Fredenberg" als kompakte 4- bis

<sup>36</sup> Vgl. hierzu und zu den Ausführungen in den Fallbeispielen auch die Aussagen des stadtreionalen Dialogs auf der Zukunftskonferenz vom 15.08.2002 (ZGB 2002).

6-geschossige Zeilen- und Blockrandbebauung, an das sich ein Neubaugebiet aus mehrgeschossigen Zeilenbauten und Einfamilienhäusern der 90er Jahre anschließt.

Fredenbergr weist Probleme eines sozialen Brennpunktes auf und wird aus dem Bundesländer-Programm "Soziale Stadt" gefördert. Außerdem wurde Salzgitter in das Programm "Stadtumbau West" aufgenommen und erarbeitet zur Zeit in diesem Rahmen ein Stadtstrukturkonzept.

Ein großes Problem stellen die nicht mehr zeitgemäßen Wohnungen in den Geschosswohnungsbauten der 40er bis 60er Jahre dar (westlich des Zentrums, z.B. Riesenstrapp). Besserverdienende siedelten vielfach bereits in Einfamilienhausgebiete um und so weisen diese Bereiche heute Anteile von bis zu 15% (z.B. SZ-Lebenstedt - Riesenstrapp) und mehr an Leerständen auf. Potentielle Mieter sind MigrantInnen, die Entstehung ghettoartiger Situationen ist die Folge.

Die geschwundene, bzw. auf andere Versorgungsstandorte verlagerte Kaufkraft führte bereits zur Aufgabe von Einzelhandelsstandorten im Stadtteil (z.B. in den Siedlungen der 50er- und 60er Jahre im Wohngebiet westlich des Zentrums. Damit wird der Einkauf für nicht motorisierte, immobile Bevölkerungsgruppen erschwert.<sup>37</sup>

Obwohl diese Gebiete einen hohen durchgehenden Grünraumanteil im öffentlichen und halböffentlichen Raum aufweisen, ist die Außenraumqualität gering, da die Quartiere durch parkende Autos und ungestaltete Außenräume dominiert werden.

Die Lage zum nahe gelegenen Salzgittersee bietet einen optimalen Naturraumbezug. Durch die Ansiedlung eines Einfamilienhausgürtels am Ufer, der nur an wenigen Stellen durchlässig ist, werden die Quartiere jedoch zu Wohngebieten zweiter Klasse. Die Zerschneidung SZ-Lebenstedts durch Hauptverbindungs- und Sammelstraßen behindert die barriere- und gefahrfreie fußläufige Erreichbarkeit des Sees und des Zentrums über das bereits vorhandene naturräumliche Wegenetz.

Aufgrund des zu erwartenden Bevölkerungsverlustes von 15% (bis 2030) werden sich die Leerstandsprobleme in den Wohnquartieren der 50er- 70er Jahre in Salzgitter-Lebenstedt weiter verstärken. Lage, Bausubstanz und Naturbezug stellen jedoch Potentiale dar, durch die bei einem Umbau des Bestandes, ggfs. Rückbau, Ergänzung mit hochwertigen Neubauten, Qualifizierung der Außenräume, naturräumliche barrierefreie Vernetzung zum Zentrum und zum Naherholungsgebiet sowie durch Integrationsprogramme für MigrantInnen hochwertige Wohngebiete entwickelt werden könnten. Voraussetzung für eine umfassende Aufwertung und Schaffung urbaner Qualitäten ist die Förderung von Wohnraumerwerb im Stadtbereich und der Stopp von dezentralen Baulandausweisungen, verstreut über das gesamte Stadtgebiet.

---

<sup>37</sup> s. Stadtregionaler Dialog (ZGB 2002)

Baulandausweisungen, bzw. die Entstehung von Neubaugebieten im Umland der zentralen Orte Salzgitters führen aber nicht nur im Stadtgebiet von Salzgitter-Lebenstedt zu Leerständen. Auch im Ortsteil Gebhardshagen stehen vor allem Gebäude am Sonnenbergweg aus den 40er Jahren leer. Der durchgehende Grünraum, die fußläufige Lage zum Zentrum und der umbaufähige Zustand der Gebäude sind hier durchaus Potentiale, die es zu nutzen gilt. Um in Gebhardshagen die Kaufkraft zu erhalten, müsste die heutige Einwohnerzahl von ca. 8'000 in etwa gehalten werden. Die Aufwertung des Quartiers am Sonnenbergweg und anderer Bestände sowie die Konzentration von Baulandausweisungen im Ortsteil Gebhardshagen bieten Chancen, diesen Standort zu stärken und zu erhalten.



Salzgitter-Gebhardshagen: Sonnenbergweg

tung des Quartiers am Sonnenbergweg und anderer Bestände sowie die Konzentration von Baulandausweisungen im Ortsteil Gebhardshagen bieten Chancen, diesen Standort zu stärken und zu erhalten.

### Samtgemeinde Papenteich: vor allem Umland



Siedlungsinsel in Rötgesbüttel

Die Samtgemeinde Papenteich liegt zwischen Gifhorn und Braunschweig. Sie besteht aus 19 Ortsteilen, von denen zwei, Meine und Rötgesbüttel, an den Schienenverkehr nach Braunschweig und Gifhorn/Wolfsburg angeschlossen sind.

Das Gebiet der Samtgemeinde bestand ehemals aus einer Ansammlung kleiner Bauerndörfer.

Im Süden wird es von Braunschweig abgeschnitten durch die Trasse der Autobahn A2 Richtung Hannover/ Berlin. Verstärkt wird diese Situation noch durch die hohen und geschlossenen Lärmschutzwände. Für die angrenzenden Gebiete sind die Immissionen nicht unerheblich. Der Mittellandkanal hat eine ähnlich trennende Wirkung im Süden und Osten, wobei dessen Uferzonen jedoch teilweise als Rad- und Fußwege genutzt werden. Außerdem gibt es hier Blickbeziehungen von einem Ufer zum anderen und die potentielle Überquerbarkeit (durch Fähren, Boote etc.,) lässt ein völlig anderes Gefühl aufkommen als die Unüberwindbarkeit der Bundesautobahn.

Diese besondere Lage erschwert eine überörtliche Vernetzung der Samtgemeinde, zumal auch keine Ausrichtung auf die Orte, die an den schienengebundenen Verkehr angeschlossen sind, erkennbar ist. Der größte Teil der BewohnerInnen muss den privaten PKW für Fahrten zur Arbeit, zum Einkauf oder für Freizeitaktivitäten nutzen.

Meine (ca. 3'500 EW), Rötgesbüttel (ca. 2'000 EW) und Groß-Schwülper (ca. 2'750 EW) stellen die größten Orte der Samtgemeinde dar. Sitz der Verwaltung ist Meine ("Neue Mitte Meine"). In diesen Ortsteilen befinden sich auch die Versorgungszentren. In den kleineren Ortsteilen gibt es nur noch vereinzelt Geschäfte, nicht selten sind Einkaufsmöglichkeiten schon ganz verloren gegangen (z.B. Kl. Schwülper).<sup>38</sup>



Adenbüttel – Verflechtung mit dem Naturraum

An nahezu jedem Ortsteil lagern sich größere Neubaugebiete an. Die Suburbanisierung begann bereits in den 50er Jahren, der größte Teil wurde jedoch in den 80er und 90er Jahren gebaut. Vor allem die Gebiete aus der jüngeren Zeit werden mit Schallschutzwällen gegen Verkehrsimmissionen geschützt. So entstehen "Inseln", die sich deutlich von den alten Dorfkernen abgrenzen. Das Zusammenwachsen von "Einheimischen" und "Zugezogenen" wird erschwert.

Bis 2030 wird trotz des prognostizierten Bevölkerungszuwachses von 24% der Anteil der alten Menschen in der Samtgemeinde steigen. Schon heute kommen die BewohnerInnen nicht mehr ohne einen PKW aus. Es ist zu erwarten, dass 2030 viele Häuser nur noch von alten und allein stehenden Menschen genutzt werden. Das Potential der aktiven Alten, die tendenziell dazu neigen, zurück in die Städte zu ziehen, sollte gebunden werden, um gegenseitige Unterstützung und Hilfeleistungen weiter zu gewährleisten.

Darüber hinaus ist eine generative Durchmischung anzustreben, um weitere soziale Netze zu initiieren. Dazu bedarf es der Qualifizierung der Siedlungen, die zwar private Grünräume aufweisen, eine naturräumliche Vernetzung und die Verflechtung mit dem allgemein zugänglichen Landschafts- und Siedlungsraum ist jedoch selten gegeben. Ein besonderes Potential ist hier das Gebiet an der Oker, wobei eine Wohnnutzung in diesen naturräumlich sensiblen Bereichen, insbesondere bei extremen Wetterlagen mit ihren Überschwemmungsrisiken, problematisch sein kann.

Die Monofunktionalität der reinen Wohnnutzung birgt die Gefahr der Verödung, wenn sich die Bevölkerung auch noch auf monogenerative Strukturen hin entwickelt. Kommunikativ gestaltete öffentliche Räume und Gemeinschaftseinrichtungen könnten der Verödung entgegenwirken.

Um im Gebiet der Samtgemeinde auch 2030 die Grundversorgung sicher zu stellen, sollte der schon heute größte Standort Meine gestärkt werden. Neben der Vernetzung der Ortsteile mit Meine - durch ÖPNV, Fahrgemeinschaften oder mobile Einkaufsange-

<sup>38</sup> Vgl. Stadtreionaler Dialog: Versorgungsprobleme wenig mobiler Menschen durch Wegfall von erreichbaren Einzelhandelsstandorte (ZGB 2002)

bote - ist die Konzentration der weiteren Siedlungstätigkeit auf Meine, ggfs. Rötgesbüttel, zu unterstützen.<sup>39</sup>

### Samtgemeinde Schöppenstedt: LandZentral und LandPeripher



Innenstadt von Schöppenstedt

Die Samtgemeinde Schöppenstedt hat mit ihren 18 Ortsteilen ca. 10'500 EinwohnerInnen. Sie liegt im Süd-Osten der Region und hat Anschluss an die Regionalbahn nach Braunschweig und Helmstedt.

Zentraler Ort (Grundzentrum) ist Schöppenstedt mit ca. 5'000 EinwohnerInnen. Der Ort besteht aus einem kompakten Zentrum mit Marktplatz, Rathaus etc.. Bis auf ein Gymnasium sind hier Schultypen wie Grund-, Haupt- und Realschule vorhanden. Gemein-

deverwaltung, Freizeit- und Kultureinrichtungen sowie ein großes Einkaufszentrum bieten der Bevölkerung die notwendige Versorgungsinfrastruktur.

Siedlungstätigkeit hat es seit den 50er Jahren immer gegeben. Die Neubaugebiete sind um das Zentrum herum angeordnet. Auffallend ist, dass die neuen Siedlungen zwar über Straßen mit dem Ortskern verbunden sind, eine fußläufige Erschließung und Durchwegung des Landschaftsraumes, die es Bevölkerungsgruppen ohne PKW, vor allem Kindern und alten Menschen, ermöglichen würde, das Zentrum in kurzer Zeit zu erreichen, sind jedoch nicht vorhanden. Eine Umgehungsstraße trennt zudem den alten Ortskern vom Einkaufszentrum, so dass auch keine funktionsräumliche Einheit entsteht.

Die überschaubare Größe des Ortes Schöppenstedt bietet grundsätzlich gute Chancen für eine Stadt der kurzen Wege. Die baulich-räumlichen Potentiale des alten Ortskernes mit seinem Marktplatz könnte unter Einbeziehung des Einkaufszentrums Identifikation stiften und die Entwicklung eines Erlebnisraumes ermöglichen, der den zentralen Ort stärkt. Vor allem in Bezug auf die Konkurrenz nahe gelegener Städte wie Schöningen und Wolfenbüttel scheint für Schöppenstedt die Entwicklung eines unverwechselbaren Gesichtes wesentlich, um der Beliebigkeit der vielen neuen Einkaufszentren ein eigenes Profil entgegenzusetzen zu können.<sup>40</sup>

<sup>39</sup> vgl. Stadtregionaler Dialog / Bilanzworkshop: Begrenzung der Baulandausweisung auf zentrale Orte mit ÖPNV-Anschluss (ZGB 2002)

<sup>40</sup> Stadtregionaler Dialog: Kaufkraftabfluß aus den Zentren zugunsten der neuen Einkaufszentren (ZGB 2002)

Vor dem Hintergrund des prognostizierten Rückgangs der Bevölkerung um 8.5% bis 2030 würde eine Konzentration der zukünftigen Neubautätigkeit der Samtgemeinde auf den Ort Schöppenstedt und die Aufwertung der bereits bestehenden Wohnquartiere die Mindestgröße für den Erhalt der Grundversorgung sichern können.

Die Anbindung an den Schienenverkehr ist ein Qualitätsmerkmal der Stadt. Eine bessere Anbindung der umliegenden Ortsteile an den ÖPNV, z.B. durch Busse, ist notwendig, um die Kaufkraft in Schöppenstedt zu binden und den Ort als Versorgungsstandort zu sichern.

Hinsichtlich der Qualität der 18 Ortsteile lässt sich ein deutliches Nord-Süd-Gefälle erkennen. Während im Norden die für diese Region typischen Dorfstrukturen erhalten sind und durch Restaurations- und Dorferneuerungsmaßnahmen weiter qualifiziert werden, finden sich im südlichen Gebiet der Samtgemeinde zunehmend Ortsteile, die durch die Siedlungstätigkeit der letzten 10 Jahre ihren Charakter verloren haben. Leerstehende und nicht restaurierte Gehöfte, in Auflösung begriffene Dorfkerne, Funktionsverlust durch die Aufgabe landwirtschaftlicher Nutzung und die Verbreiterung von Straßen zerstören die Qualität der historischen Bauerndörfer.<sup>41</sup>



Agglomeration von Läden am Rande Schöppenstedts

Auffallend ist die Vielzahl freiwilliger Feuerwehrvereine. Eine solche Vereinsstruktur deutet auf soziale Bindungen innerhalb des Ortes hin, die eine Grundlage bieten können für den weiteren Ausbau tragfähiger sozialer Netzwerke.

In den Ortsteilen finden sich nur noch wenige Einzelhandelsbetriebe. Winnigstedt mit ca. 950 EinwohnerInnen bildet für den Südbereich der Samtgemeinde einen wichtigen Nahversorgungsstandort, den es zu stärken gilt. Durch die mangelnde ÖPNV-Anbindung an den zentralen Ort ist die Bevölkerung dieses Ortsteils um so mehr auf wohnortnahe Versorgung angewiesen. Mobile Versorgungsstrukturen (Einkaufswagen, soziale Dienste) und der Hofladenverkauf, die heute bereits die Ortsteile ohne Einzelhandel bedienen, müssten ausgebaut werden, um vor allem alten Menschen den Verbleib im vertrauten Umfeld zu ermöglichen.<sup>42</sup>

Aufgrund des zu erwartenden Bevölkerungsrückgangs ist mit Leerständen in den weniger attraktiven Dörfern zu rechnen. Durch Rückbau, Aufwertung der Dorfkerne und Restaurierung / Umnutzung von Höfen und Wohnbauten könnten diese Dörfer jedoch

<sup>41</sup> vgl. auch: Stadtreregionaler Dialog: Identitätsförderung der Schwerpunktdörfer (ZGB 2002)

<sup>42</sup> Stadtreregionaler Dialog: Ausbau der mobilen Dienste (ZGB 2002)

qualifiziert werden. Falls reine Wohnsiedlungen ohne gewachsene Kerne und Funktionen (z.B. die Bauernsiedlung oder Mattierzoll) drohen leerzufallen, sollten sie nicht um jeden Preis aufrecht erhalten werden.

#### 4.4 Perspektiven für die Region Braunschweig bis zum Jahr 2030

Die Analyse der Wohn- und Versorgungsstandorte zeigt Problemfelder, aber auch vielfältige Potentiale auf. Bei der Betrachtung der Standorte sind die Problemfelder oft vergleichbar, sie müssen jedoch - genau wie die Potentiale - immer in Bezug zu dem jeweiligen Ort und dessen besonderer Struktur, dem Engagement der Eigentümer- und BewohnerInnen sowie der Investitionsbereitschaft resp. den finanziellen Möglichkeiten der Kommunen betrachtet und beurteilt werden.

Im Folgenden soll zusammenfassend eine Typisierung der Chancen und Risiken für die verschiedenen Quartiersarten und nach den Handlungsfeldern Wohnen und Versorgung gegeben werden.

##### 4.4.1 Wohnen

Die Auflistung der Potentiale und Probleme in den unterschiedlichen Wohnquartieren soll auf Problemlagen aber auch auf Chancen in diesen Wohngebieten aufmerksam machen.

Die Typisierung der Problemfelder soll den Handlungsbedarf in Bezug auf die Wohnquartiersentwicklung von Stadt-Um-Land deutlich machen. Jedoch ist bei der konkreten Betrachtung einzelner Standorte immer auf die besondere Situation und die vorhandenen Potentiale zu achten, um zukunftsfähigen Konzepten entwickeln zu können.

Tab. 2: Potentiale und Problemfelder in Wohnquartieren der Region: Typisierung

Stadt – Groß-, Mittel-, Kleinstadt	Potentiale	Probleme
<b>Innenstadtquartiere</b>	Stadt der kurzen Wege Urbanität, Durchmischung, Brachen: Nutzung als öffentliche Grünräume, Durchmischung mit neuen Wohngebäuden und Ein- heiten mit multifunktionaler Mi- schung	Verödung/ Perforation Schließung von Geschäften, Leerstände Reduzierung des Warenangebo- tes auf Non-Food-Artikel, Nahver- sorgung für AnwohnerInnen ent- fällt
<b>Gründerzeitquartiere</b>	Stadt der kurzen Wege gute Nahversorgung qualitätvoller Wohnraum, flexible Nutzungsmöglichkeiten	Sanierungen = hohe Mieten und Kaufpreise = Mieter und EigentümerInnen aus einkommensstärkeren Bevöl- kerungsschichten

	positive soziale Kontrolle durch Nachbarschaft Wohnumfeldqualitäten / Durchgrünung	Gentrification
<b>Zeilenbauten</b>	qualitätvolle Grün- und Freiräume häufig städtebauliche Qualitäten, zentrumsnahe Lage	soziale Segregation nicht zeitgemäße Grundrisse, mangelnde Außenraumqualitäten
<b>Großsiedlungen</b>	hoher Grad an ethnischer Mischung = Chance für ausgeprägtes interkulturelles Leben	soziale Segregation Leerstände, Gefahr von Vandalismus und Verwahrlosung fehlende Integration
<b>Um – UmStadt, UmLand</b>	Potentiale	Probleme
<b>Wohnquartiere der 50-70er Jahre</b>	Gartenstadtcharakter viel Grün- und Freiraum Erweiterungsfähigkeit gewachsene Nachbarschaften	fehlender Freiraumbezug der Wohnungen Abnahme fußläufiger Versorgungsmöglichkeiten durch Zentralisierung der Versorgungsstandorte wenig öffentliche Räume für integrierende Kommunikation
<b>Wohnquartiere der 80er und 90er Jahre</b>	Eigentumsbildung, Wohnen im Grünen gefahrloses Spielen und Aufwachsen der Kinder gute Nachbarschaft Identifizierung mit dem Wohngelbiet, Übernahme von Verantwortung	monogenerative Strukturen, hoher Versorgungsaufwand Durchmischung mit Ortsansässigen schwierig gleiche soziale Niveaus verhindern Öffnung zu anderen Gruppen
<b>Land – LandZentral, LandPeripher</b>	Potentiale	Probleme
<b>Dorf</b>	hohes Maß an sozialer Kontrolle Wurzeln ländlicher Sozialstruktur, Nachbarschaft Überschaubarkeit, architektonische „Perlen“ Dorferneuerung: = Identifikation, Imageaufbesserung und Steigerung der Lebensqualität	hoher Versorgungsaufwand Zerschneidung des Ortes durch Durchgangsstraßen Verlust von Identität keine Angebote für Jugendliche Benachteiligung immobiler Personen Gefahr von Leerständen / Wüsfällen in unattraktiven Lagen = Werteverlust

In der Tendenz ist zu beobachten, dass die städtischen Wohnquartiere der 50-70er Jahre von Leerständen und sozialer Segregation, das Umland von monogenerativen Entwicklungen in Bezug auf Überalterung, zunehmendem Verkehrsaufkommen und

Zersiedlung und das Land in abgelegenen Gebieten von Wüstfallen betroffen sind oder sein werden. Gerade in den innerstädtischen und Gründerzeitquartieren ist durch anstehende Sanierungen und Modernisierungen mit einem Anstieg des Mietniveaus und in der Folge mit einer Verdrängung von Haushalten mit geringem Einkommen zu rechnen. Des Weiteren sind hier gerade unattraktive und unangemessen teure Lagen von sukzessivem, perforationsartigem Leerstand bedroht. In UmStadt- und UmLand sowie in den ländlichen Bereichen besteht eine zunehmende Abhängigkeit vom PKW oder anderer individueller motorisierter Mobilität.

Die Potentiale der Quartiere bieten dem gegenüber aber Chancen den jeweiligen negativen Entwicklungen entgegen zu wirken. So bieten gerade die innerstädtischen und Gründerzeitquartiere durch die räumliche Nähe verschiedener Nutzungen gute Voraussetzungen für eine Siedlungsstruktur der kurzen Wege mit ihren verkehrsvermeidenden Effekten.

Wesentlich bei der Betrachtung einzelner Standorte ist es, immer auch den Bezug zu benachbarten Wohnlagen herzustellen, um z.B. Leerstandsentwicklungen oder Segregationstendenzen in den städtischen Gesamtkontext einzuordnen. Im Kontext einer gesamtstädtischen / -regionalen Entwicklungspolitik können auf diese Weise frühzeitig Maßnahmen zur Gegensteuerung eingeleitet werden. Sowohl Zeilenbauten als auch Großsiedlungen bieten vor allem durch ihre großen zusammenhängenden Freiräume attraktive Potentiale im Wohnumfeld und gleichzeitig eine gute Anbindung an die übergeordneten Zentren. Die Qualitäten der Siedlungen in UmStadt und UmLand liegen vor allem in der Identifikation ihrer BewohnerInnen mit ihrem Wohnumfeld und der nachbarschaftlichen Bindung. Dieses Potential ist auch in dörflichen Strukturen zu finden, die durch soziale Kontrolle und die räumliche und soziale Überschaubarkeit ihren BewohnerInnen das Gefühl der Geborgenheit vermitteln.

Dabei ist die Kooperation der Kommunen untereinander ebenso wichtig wie die Einbeziehung von BürgerInnen, Wohnungsbauträgern und Trägern der freien Wohlfahrtspflege sowie anderer Träger und Vereine.

In der Stadt Braunschweig gibt es z.B. eine Fraueninitiative<sup>43</sup>, die sich für intergeneratives Wohnen stark macht; in Salzgitter-Bad existiert mit dem dortigen "Mütterzentrum" bereits ein Projekt für Frauen und Kinder zwecks Entlastung, Kontaktförderung untereinander und Lösungen zu Alltagsproblemen.<sup>44</sup>

Entsprechende Impulsgeber- bzw. GeldgeberInnen sind in die Entwicklung zukunftsweisender Konzepte einzubinden, um innovative Projekte für den Um- und Rückbau der Wohnungsbestände auf der Grundlage der örtlichen Potentiale zu entwickeln und zu realisieren.

---

<sup>43</sup> Bauherr: Baugemeinschaft Magnitorwall 11  
Projektentwicklung: FrauenFinanz GmbH, Braunschweig  
Architekten: Meißner + Noll Architekten BDA, Braunschweig

<sup>44</sup> Vgl. hierzu: Auf den zweiten Blick. Städtebauliche Frauenprojekte im Vergleich (SCHRÖDER 2002).

#### 4.4.2 Versorgung

Vor dem Hintergrund der hier zugrunde liegenden Definition von Wohnen (vgl. Kapitel 2) sind die Versorgungseinrichtungen wesentliche Bestandteile eines zukunftsfähigen Wohnstandortes.

Tab. 3: Potentiale und Problemfelder der Versorgungsstandorte in der Region: Typisierung

	Problemfelder	Potentiale
<b>Einzelhandel in der Innenstadt</b>	keine oder kaum Erweiterungsmöglichkeiten Boden- und Mietpreise zu hoch Konkurrenz von Einzelhändlern am Stadtrand und auf der grünen Wiese	Nähe zu Wohnstandorten Erschließung durch ÖPNV Synergien durch räumliche Nähe (Anziehungskraft durch Sortimentsbreite und -tiefe) baulich-räumliches Ambiente
<b>Gründerzeitquartiere</b>	keine oder kaum Erweiterungsmöglichkeiten Konkurrenz durch Einzelhandel am Stadtrand oder auf der grünen Wiese (vor allem durch die Veränderung von Bewegungsmustern der KundInnen im Raum)	persönlicher Kontakt zwischen KundInnen und EinzelhändlerInnen hohes Maß an Anpassungsfähigkeit der Ladenlokale Nähe zu Wohnstandorten/ kurze Wege
<b>Zeilenbauten</b>	Konkurrenz durch größere Lebensmittelstandorte an den Ortsrändern und auf der grünen Wiese	Wohnortnähe anpassungsfähige Strukturen potentielle Erweiterungsmöglichkeiten
<b>Großsiedlungen</b>	Konkurrenz durch größere Lebensmittelstandorte an den Ortsrändern und auf der grünen Wiese	Wohnortnähe potentielle Erweiterungsmöglichkeiten
<b>Innerörtliche Supermärkte/ Discounter bis 1200m<sup>2</sup></b>	räumliche Anpassungs- und Erweiterungsfähigkeit häufig nicht gegeben Konkurrenz durch größere Lebensmittelstandorte an den Ortsrändern und auf der grünen Wiese	Säule einer wohnortnahen Grundversorgung mit einem angemessen breiten und tiefen Angebot als Anziehungspunkt auch für kleinere, benachbarte Geschäfte bedeutend
<b>Neue Einkaufszentren (über 1200m<sup>2</sup>) am Stadtrand oder in städtebaulich nicht integrierten Lagen</b>	Gefährdung der kleinteiligen Einzelhandelsstruktur, insbesondere der Nahversorgung, in umliegenden Orten hohes Verkehrsaufkommen Flächeninanspruchnahme	große Sortimentsbreite und – Sortimentstiefe

Die Auflistung der Potentiale und Probleme in den unterschiedlichen Einzelhandelslagen soll auf Problemfelder aber auch auf Chancen des Einzelhandels an diesen Standorten vor dem Hintergrund seiner Versorgungsfunktion aufmerksam machen.

Die Typisierung der Problemfelder soll den Handlungsbedarf in Bezug auf die Entwicklung der unterschiedlichen Versorgungsstandorte deutlich machen. Jedoch ist bei der konkreten Betrachtung einzelner Standorte immer auf die besondere Situation und die vorhandenen Potentiale zu achten, um zukunftsfähigen Konzepten entwickeln zu können.

Aus der Analyse der Versorgungsstandorte geht hervor, welche Vor- und Nachteile die jeweiligen Einzelhandelstypen für eine Qualitätssteigerung von Wohnquartieren und damit für eine Zukunftsfähigkeit im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung haben: Je kleinteiliger und wohnortnäher die Versorgungsstandorte positioniert sind, desto mehr ist die Nahversorgung, eine Stadt der kurzen Wege und eine Senkung des Verkehrsaufkommens gewährleistet.

Die Entwicklung ist derzeit gegenläufig. Der "kleine" Einzelhandel kann in der Konkurrenz zu den Einzelhandelskonzentrationen mit einer Verkaufsfläche von mehr als 1200 m<sup>2</sup> nicht mehr bestehen und muss vielerorts schließen<sup>45</sup>.

Besonders für die immobilen Bevölkerungsgruppen, hochbetagte Menschen und Familien ohne PKW sowie Kinder, bedeutet diese Entwicklung eine zunehmende Abhängigkeit von mobilen Diensten oder hohem Zeitaufwand für Besorgungsfahrten. Vor allem in kleinen Gemeinden in Um und Land sind heute schon und werden in Zukunft die Wege für Viele unüberwindbar bzw. die Kosten für Versorgungsdienstleistungen immer höher.

Um dem Risiko einer weiteren Zentralisierung der Versorgungseinrichtungen entgegen zu wirken, bedarf es einer abgestimmten Steuerung durch die Gemeinden in Bezug auf die Begrenzung von Verkaufsflächen. Nur so können die heute noch existierenden kleineren Einzelhandelsstandorte gestärkt werden und erhalten bleiben.

Eine Chance für die Region würde es bedeuten, das Netz an Einzelhandelsgeschäften kleinerer und mittlerer Größe (400-1200 m<sup>2</sup>) in Grund- und Mittelzentren aufrecht zu erhalten, um die Versorgungsradien zumindest nicht weiter wachsen zu lassen. Dazu bedarf es des Mutes der Kommunen, Flächenbegrenzungen bei der Neuansiedlung von Einzelhandelsstandorten durchzusetzen. Eine Kooperation von Kommunen, Einzelhandelsketten und Händlern sowie die Schaffung eines entsprechenden Bewusstseins bei der Bevölkerung, ortsnahe Einkaufsstandorte im Hinblick auf die langfristige Lebensfähigkeit der Region zu unterstützen, sind wesentliche Aufgaben für die Zukunft.

Nicht zuletzt bieten der Auf- und Ausbau von Systemen mobiler Einkaufswagen und die Vermarktung von regionalen Produkten vor Ort gute Chancen, auch auf dem Land eine wohnortnahe Versorgung zu sichern.

---

<sup>45</sup> s. JONSCHER 2003

## 5 Zur Zukunft des Wohnens

Die Zukunft des Wohnens setzt sich zusammen aus den vorhandenen bzw. künftigen Wohnwünschen und Wohnungsbeständen sowie deren Anpassungsfähigkeit an die künftigen Bedürfnisse. Die künftigen Anforderungen an das Wohnen werden vor allem aus dem absehbaren demographischem Wandel mit seinen quantitativen und qualitativen Veränderungen resultieren. Hier sind nicht nur (veränderte) Wohnwünsche / Wohnbedürfnisse zu berücksichtigen, sondern auch die aus rückläufigen Bevölkerungszahlen, aus rückläufigen Geburtenraten, zumindest innerhalb der deutschen Bevölkerung, sowie aus veränderten strukturellen Rahmenbedingungen - wie alternde Bevölkerung, sinkende Kinderzahlen und schrumpfendes Erwerbspersonenpotential - resultierenden Veränderungen im Wohnungsbestand.

### 5.1 Standortbestimmung Wohnen heute: zwischen Wunsch und Wirklichkeit

Der deutsche Wohnungsmarkt ist in quantitativer Hinsicht heute gesättigt. Diese Situation war bereits zum Ende der 80er Jahre in den alten Bundesländern eingetreten. In Folge der deutsch-deutschen Wiedervereinigung kam es jedoch zu einem neuen Bedarf aufgrund der einsetzenden Ost-West-Wanderung in den alten Bundesländern sowie zu einem Nachholbedarf in Wohnungsteilmärkten der neuen Bundesländer (familiengerechter Wohnungsbau / Einfamilienhäuser) genauso wie zu Leerstandserscheinungen (nicht sanierte Innenstädte; Plattenbausiedlungen).

Vor dem Hintergrund der Sättigung, teilweise bereits Überhänge am Wohnungsmarkt, werden sich künftig neue Aufgaben für den Wohnungsbau ergeben, die nicht mehr vorrangig in der Befriedigung durch Neubau, sondern insbesondere in durchgreifenden Um- und Rückbaumaßnahmen zu befriedigen sein werden. Aufgrund der allgemein rückläufigen, allenfalls stagnierenden Bevölkerungsentwicklung in den meisten deutschen Regionen wird sich dies in absehbarer Zukunft auch nicht grundlegend verändern.

#### 5.1.1 Zum Wohnungsbestand in Deutschland

Der deutsche Wohnungsmarkt setzt sich aus einer Summe von etwa 38,7 Mio Wohneinheiten (WE) zusammen. Dieser Bestand resultiert zu fast 50% aus der Zeit zwischen 1949 bis 1978 (48,3%); das macht den Eindruck des größten Teils der Siedungslandschaft aus (STATISTISCHES BUNDESAMT 2002b). In den alten Bundesländern liegt der zweite Schwerpunkt beim Bestand aus den Jahren 1979 bis 1986, in den neuen Bundesländern im ältesten Bestand bis 1900 (STATISTISCHES BUNDESAMT 2002b).

### **Wohnungsbautätigkeit rückläufig**

Seit 1994 werden im Schnitt jährlich nur noch ca. 235'000 WE neu gebaut, in früheren Zeiträumen lagen diese Zuwächse deutlich höher, so im Zeitraum von 1987 bis 1993 um 300'000 WE, 1979 bis 1986 um 500'000 WE. Spitzenwerte wurden in der Zeit von 1949 bis 1978 mit fast 600'000 WE pro Jahr erreicht; dies ist gleichzeitig der Zeitraum, aus dem der größte Teil des heutigen Baubestandes stammt. (STATISTISCHES BUNDESAMT 2002b)

Seit 1999 ist ein Rückgang der Neuzugänge um ca. 100'000 WE pro Jahr zu verzeichnen (2000: + 400'000 WE, 2001: + 300'000 WE neu; STATISTISCHES BUNDESAMT 2002c).

### **Wohnflächenverbrauch steigend**

Der Schwerpunkt der Wohnungsbautätigkeit lag im Jahre 1999 bei den Wohnungen mit 4 und 5 Räumen, 2001 bei den Wohnungen mit 5 und 6 Räumen. Die Tendenz ist, sowohl was den Flächenverbrauch in m<sup>2</sup>/WE als auch nach m<sup>2</sup>/Ew angeht, steigend. So wuchs die Fläche pro WE von 1999 bis 2002 um + 0,8 m<sup>2</sup> auf 85,1 m<sup>2</sup>, der Wohnflächenverbrauch pro EinwohnerIn um +1,1 m<sup>2</sup> auf 40,1 m<sup>2</sup> (STATISTISCHES BUNDESAMT 2002d).

### **Haushaltsgrößen sinkend**

Die durchschnittliche Haushaltsgröße beträgt heute in Deutschland (neue und alte Bundesländer zusammen) 2,2 Personen je WE (STATISTISCHES BUNDESAMT 2003d).

Die Quote der Einpersonenhaushalte (Singles) ist am höchsten in Berlin mit nahezu 50%, gefolgt von den Stadtstaaten Hamburg und Bremen, Zeichen dafür, dass die Individualisierung in den Städten am stärksten fortgeschritten ist. Singles und Dinks<sup>46</sup> sind hier die Träger der neuen Verdrängungsprozesse in attraktiven Stadtquartieren („gentrification“).

Familiäre Wohnformen finden sich eher in den sub- und periurbanen Lagen (STATISTISCHES BUNDESAMT 2002d).

### **Verhältnis Eigentümer- / Mieter-Haushalte**

Im europäischen Vergleich hat Deutschland eine relativ geringe Eigentumsquote zu verzeichnen, ca. 40% Eigentümerhaushalte stehen 60% MieterInnenhaushalten gegenüber (STATISTISCHES BUNDESAMT 2002e). Der Grad an Selbst- bzw. Fremdbestimmung über den Wohnraum hängt mit dieser Frage eng zusammen. Die höchsten Ei-

---

<sup>46</sup> dinks = double income no kids, Zweipersonenhaushalte aus zwei erwerbstätigen Erwachsenen ohne Kinder

gentumsquoten sind nicht in den großen Städten und Stadtstaaten, sondern im sub- und periurbanen Raum zu verzeichnen (STATISTISCHES BUNDESAMT 2002e).

Insgesamt lässt sich feststellen: Je größer der Haushalt, je älter die Personen im Haushalt und je höher das Einkommen, desto höher der Eigentumsanteil (STATISTISCHES BUNDESAMT 2002d); in den alten Bundesländern sind insgesamt höhere Eigentumsquoten (STATISTISCHES BUNDESAMT 2002e) zu verzeichnen.

## Wohnkosten

Die höchste Mietbelastung haben Haushalte mit 3 und mehr Kindern (Familien); Haushalte ohne Kinder weisen die geringste Mietbelastung auf. Ausländische Haushalte zahlen im Durchschnitt höhere Mieten als deutsche. Allein lebende Frauen haben die geringsten Einkommen, zahlen aber im Durchschnitt höhere Mieten als allein lebende Männer, die gleichzeitig die höchsten Sparquoten aufweisen, d.h.: am meisten Geld für sich selbst zur Verfügung haben.

Frauen haben im statistischen Durchschnitt offensichtlich andere Ansprüche an die Wohnung als Männer, möglicherweise aufgrund des größeren (Frei-) Zeitanteils, der in der Wohnung verbracht wird. Dafür sprechen auch folgende Tatsachen:

- Frauen geben insgesamt weniger aus für Nahrungsmittel als Männer und
- Frauen geben wesentlich weniger als Männer aus für Verkehr (103 : 193 EURO / Monat)

(STATISTISCHES BUNDESAMT 2002f, 2002g).

Obwohl das so ist, sind allein lebende Frauen im Allgemeinen kein besonderes Thema für den Wohnungsbau<sup>47</sup>, allenfalls als allein Erziehende oder als alte und behinderte Menschen wurden ihre Anforderungen bisher in besonderen Projekten bearbeitet<sup>48</sup>. Dies hat allerdings bisher nicht dazu geführt, dass deren Anforderungen im Wohnungsbau auch durchgehend berücksichtigt wurden.

Eine Aufgabe für den künftigen Wohnungsbau besteht hiernach darin, Missverhältnisse zwischen Angebot und Nachfrage, auch im Hinblick auf den bevorstehenden demographischen Wandel, auszugleichen.

---

<sup>47</sup> Mit Ausnahme der besonderen frauenspezifischen Perspektive, die in einzelnen Forschungsarbeiten und Praxisbeispielen eingenommen wird (vgl. hierzu: REBE 2000; SCHRÖDER 2002). Beide Arbeiten entstanden unter der Leitung von Prof. Dr. Barbara Zibell am Institut für Architektur- und Planungstheorie der Universität Hannover.

<sup>48</sup> Vgl. hierzu die einschlägigen Projekte der BFLR / BMBau in den 90er Jahren (BRECH 1991; BREUER/FUHRICH 1991; BURA/KAYSER 1992; BFLR 1992, 1994, 1996; BREUER 1995; BMBAU 1995).

## 5.1.2 Wohnungsbestand in der Region Braunschweig<sup>49</sup>

Die Region Braunschweig verfügte im Jahr 2000 über einen Bestand von etwa 541'250 WE (GEWOS 2002). Dieser Bestand resultiert zu 54% aus der Zeit von 1949 bis 1978 (im Vgl. Deutschland: 48,3%).

Die Wohnungsbautätigkeit weist – anders als in der Bundesrepublik insgesamt – noch keine rückläufigen Tendenzen auf. Außer im Stadtkreis Braunschweig (-1,8%) werden – zumindest bis zum Jahr 2015 – hier zum Teil noch immense Zuwächse erwartet, die aus der Realisierung rechtskräftiger Planungen resultieren. Insbesondere die Landkreise Gifhorn und Peine weisen beträchtliche Zuwachsraten von +16,7 bzw. +12,5% auf.

### Wohnflächenverbrauch

Der Wohnflächenverbrauch in der Region Braunschweig ist leicht höher als in der Bundesrepublik. So beträgt die durchschnittliche Wohnfläche pro EinwohnerIn (Ew) hier im Jahre 2000 40,6 m<sup>2</sup> (GEWOS 2002; im Vgl. Deutschland 2000: 39,5%, STATISTISCHES BUNDESAMT 2002c), die durchschnittliche Wohnfläche pro WE 90,9 m<sup>2</sup> (GEWOS 2002; im Vgl. Deutschland 2000: 84,6 m<sup>2</sup>, STATISTISCHES BUNDESAMT 2002c). Dieser Unterschied ist u.a. auf den Beitrag der neuen Länder zurückzuführen, die den Bundesdurchschnitt insgesamt senken. Der „Nachholbedarf“ ist seit der Wende noch nicht gedeckt; es bestehen nach wie vor Differenzen zwischen den alten und den neuen Ländern.

Den bei weitem höchsten Verbrauch an Wohnfläche weist der Landkreis Gifhorn mit 108,8 m<sup>2</sup>/WE auf; hier sind jedoch auch die meisten Familienhaushalte angesiedelt, so dass der Vergleich pro EinwohnerIn anders ausfällt. Die Landkreise Peine, Wolfenbüttel und Helmstedt weisen mit 42,9m<sup>2</sup>, 42,1m<sup>2</sup> und 41,9m<sup>2</sup> hier durchweg höhere Flächenverbräuche auf. Jedoch liegen die meisten Landkreise in der Region Braunschweig – mit Ausnahme von Salzgitter und Wolfsburg - im Wohnflächenverbrauch über dem Bundesdurchschnitt.

### Haushaltsgrößen

Die durchschnittliche Haushaltsgröße in der Region Braunschweig liegt mit 2,25 Personen pro WE etwa im Bereich des Bundesdurchschnitts von 2,2; die größten Haushalte weist der Landkreis Gifhorn mit seinen hohen Anteilen an familiären Haushalten auf. Hier beträgt die durchschnittliche Personenzahl pro WE 2,6. Unterdurchschnittliche Haushaltsgrößen finden sich in den drei großen Städten Braunschweig, Salzgitter und Wolfsburg sowie im Landkreis Goslar, der stark von Alterungstendenzen geprägt ist.

---

<sup>49</sup> Alle Angaben in diesem Kapitel sind der GEWOS-Studie 2002 entnommen

## Verhältnis Eigentümer- / MieterInnenhaushalte

Die durchschnittliche Eigentümerquote in der Region Braunschweig beträgt 45,4% (im Vgl. Deutschland: 40%); dieser Wert schwankt zwischen den Landkreisen sehr stark. Während der Landkreis Gifhorn mit 68% Eigentümerhaushalten hier weit nach oben ausschlägt, beträgt die entsprechende Quote in der Stadt Braunschweig nur 25,4%, ein deutlicher Hinweis darauf, dass es sich hier um den Ort mit der stärksten urbanen Struktur handelt. Wolfsburg und Salzgitter folgen mit 30,7 bzw. 31,9%.

## Tendenzen und Erwartungen bis 2015

Bis zum Jahr 2015 werden in der Region - mit Ausnahme des Landkreises Gifhorn - insgesamt Überhänge von bis zu -13,1% erwartet (Salzgitter), -12,6% in Goslar und Helmstedt, in Wolfsburg -10,6%. Der Nachfrageüberhang im Landkreis Gifhorn wird jedoch nicht mehr als +0,5% betragen.

Die Tendenzen machen mehr als deutlich, dass der quantitative Bedarf – wie im Bundesgebiet, so auch in der Region Braunschweig – gedeckt ist und die Aufgaben sich künftig insbesondere auf die Anpassung und Qualifizierung der Bestände richten dürften.

## 5.2 Künftige Anforderungen an das Wohnen: Wohnwünsche / Wohnbedürfnisse und Änderungen im Wohnungsbestand

Zahlen, Daten und Fakten geben Anhaltspunkte für die Wohnwünsche der Bevölkerung in ihrer Gesamtheit; sie sind insofern als Indikatoren für gesamthafte bzw. statistisch vorhandene Wohnwünsche zu verstehen. Um jedoch einen detaillierten Einblick in die Wohnbedürfnisse zu erhalten, sind - gerade vor dem Hintergrund sich ausdifferenzierender Wohn- und Lebensformen - detaillierte Wohnwunschbefragungen erforderlich.

### 5.2.1 Wohnwünsche von Mieter- und Eigentümer-Haushalten heute

In einer Studie zum Thema "Sternstadt: So wollen wir wohnen" (STERN / SCHWÄBISCH HALL 2001) hat die Zeitschrift Stern in Zusammenarbeit mit der Bausparkasse Schwäbisch Hall im Jahr 2001 eine LeserInnenbefragung in den Zeitschriften „Stern“ (Heft 17/2001) und „Mosaik“ (Heft 2/2001) sowie eine online Befragung unter 35.000 Haushalten durchgeführt. Diese Studie war besonders interessant, da sie sich differenziert mit den Qualitäten des Wohnens befasste. Neben den auch in anderen Studien<sup>50</sup> er-

---

<sup>50</sup> Vgl. BÖLTKEN / SCHNEIDER / SPELLERBERG 1999

fragten Aspekten wie Haustyp, Lage und Ort wurden in der Sternstudie noch weitere Fragestellungen hinzugefügt.

Die in fünf Bereiche (Wohnumfeld – Wohnung – Gemeinschaft; Eigentum; Verkehr; Energie und Umwelt; Technische Innovation und Modernisierung) untergliederte Befragung (STERN / SCHWÄBISCH HALL 2001) stellt differenzierte Fragen zu den jeweiligen Bereichen und kommt so zu umfassenden Ergebnissen zum Thema: „Die Stadt von morgen“. Ein Überblick der wesentlichsten Aussagen der Befragten<sup>51</sup> gibt einen Eindruck, welche zukünftigen Erwartungen und Wünsche an das Wohnen gestellt werden:

Tab. 4: Erwartungen und Wünsche an das Wohnen

Zufriedenheit mit der Architektur	10 %
Identifikation mit dem Wohnumfeld	7 %
Umzugsbereitschaft	44 %
Wohnen in der inneren Stadtregion/ citynah im Sinne der Stern-Stadt-Befragung	60 % <sup>52</sup>
Wohnen auf dem Land	35 %
Häuser mit integrierter beruflicher Nutzung	50 %
Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten	53 %
Restaurierter städtischer Altbau	57%
Interesse an Nachbarschaftshilfen und -organisationen	97%
Mitplanung des Wohnviertels	84 %

Quelle: Schwäbisch Hall, 2001

Wie repräsentativ diese Umfrage ist, lässt sich nicht feststellen, da keine genauen Angaben zu den Alters- und Berufsgruppen sowie den Lebensformen (Singles, Familien, Paare etc.) gemacht werden.

Interessant ist aber die Tendenz, die deutlich wird: Viele Menschen sind nicht zufrieden mit ihrer Wohnsituation (vgl. EICHENER 2000) und wünschen sich ein qualitativvolles Umfeld, die Nähe zur Stadt sowie ein nutzungsgemischtes Wohnen in einer nachbarschaftlichen Gemeinschaft.

<sup>51</sup> 34.668 Teilnehmer, davon stern-Printausgabe: 14.571, mosaik-Printausgabe: 15.186, stern-online: 3.113, mosaik-online: 1.798

<sup>52</sup> diese Prozentzahl bezieht sich auf die Umzugswilligen

Tab. 5: Ergebnisse der Stern-Befragungsaktion

Quelle: SCHWÄBISCH HALL 2001

<b>Sozial-räumliche Qualitäten/ Wohnumfeld</b>	
Wohnen mit Wir-Gefühl	Aktive Nachbarschaften: Selbsthilfe Durch gemeinsame Verantwortung (Mitbeteiligung an der Planung der Wohnviertel) für Projekte und Einrichtungen sollen Zusammengehörigkeit geschaffen und Identität gestiftet werden
Jobs gleich um die Ecke	Mix von Wohnen, Arbeit und Gewerbe Standort-Marketing zur Ansiedlung von Unternehmen Organisation von lokalen Dienstleistungen
Hier muss was los sein	Jung und Alt unter einem Dach Unkonventionelle Frei- und Spielflächen für Jung und Alt Attraktive öffentliche Plätze und Innenhöfe Grünanlagen, Gewässer (auch zur Regenwasserversickerung), Ruhezonen Restaurants und Kneipen
wenig Lärm und Verkehr	Gute sichere Radwege, Optimales Nahverkehrsnetz Verkehrsberuhigte Zonen
Wohnen im Web	Einsatz von Lehrern für den Umgang mit der Telekommunikation Internetcafes, Bereitstellung von sozialen Telediensten
<b>Baulich-räumliche Qualitäten</b>	
Aus alt mach neu	Offene Grundrisse und Installationen, die eine freie Wahl der Raumnutzung zulassen Spätere Umrüstung von Wohnungen je nach Anforderung Besondere Wohnungstypen wie Lofts, Maisonetten, Dachterrassen...
Rückbesinnung auf Tradition	Baukunst durch Rückbesinnung – das Bewährte wiederentdecken Baukunst statt Belanglosigkeit Fantasie statt Firlefanz Schaffung neuer kultureller Ambitionen durch die Wiederentdeckung von Bewährtem und Gewachsenem
Leben lernen durch Architektur	Übernahme sozialer Verantwortung durch Architektur – Aufgabe der individuellen Sicht zugunsten kollektiver, ganzheitlicher und vernetzter Ansätze Vielfalt in der Einheit – anstelle aktueller Beliebigkeit Wiederentdeckung der Werte der Baukunst als Gegengewicht Entfremdung durch Globalisierung und Industrialisierung
Energiebilanz vom Grundstein bis zum Schornstein	Neue Energiesparverordnung und Energiesparmassnahmen Einsatz der richtigen Technik
Wohnen im Web	Verkabelung mit Administration, Versorgungseinrichtungen, den Nachbarn zur kleinräumigen Kommunikation

Dem gegenüber kommen Böltken, Schneider und Spellerberg zu dem Schluss, dass das freistehende Einfamilienhaus immer noch an erster Stelle der Wohnwünsche steht, der bevorzugte Ort die Mittel- oder Kleinstadt ist, allerdings wird nicht nach den Gründen gefragt (BÖLTKEN / SCHNEIDER / SPELLERBERG 1999). Diese Aussagen stehen im krassen Widerspruch zu den Ergebnissen der Befragungsaktion von Stern und Schwäbisch Hall (SCHWÄBISCH HALL 2001).

Die Antworten auf die Frage „Mögliche Gründe für ein Leben auf dem Land“ der Stern-Befragung mögen hier eine Antwort geben, die beide Aussagen, den Wunsch nach stadtnahem Wohnen einerseits und nach dem „Leben auf dem Land“ andererseits, beantworten.

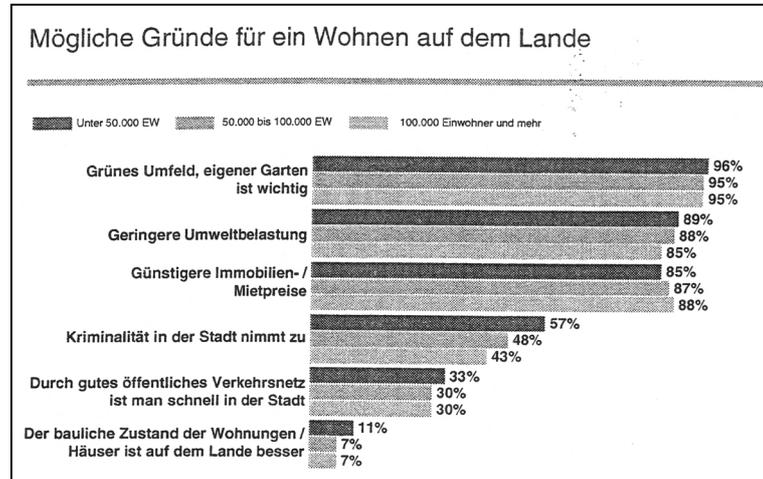


Abb. 15: Mögliche Gründe für ein Wohnen auf dem Land

Quelle: SCHWÄBISCH HALL 2001, 18

Als Hauptgründe für ein „Leben auf dem Land“ werden mehrheitlich angekreuzt:

- grünes Umfeld,
- geringe Umweltbelastung,
- günstigere Immobilienpreise.

Diese Attribute treffen heute i.d.R. auf Land und Umland zu. Die Aussagen von Böltken, Schneider und Spellerberg beschreiben also das, was die Menschen derzeit anscheinend im Umland und Land finden oder zu finden meinen: Grün- oder Freiraumbesitz, geringe Lärmbelastung und niedrige Grundstückspreise.

Die Aussagen der Stern-Befragung lassen allerdings den Schluss zu, dass, wären diese Bedingungen in der Stadt realisierbar, ein großer Teil der Bevölkerung dem Wohnen in der Stadt den Vorzug geben würde.

Für die Betrachtung zukunftsfähiger Wohnstandorte in der Stadt, der Verhinderung von Segregation und Perforation bzw. der Entwicklung einer intergenerativ und sozial durchmischten Stadt der kurzen Wege ergibt sich aus den o.g. Erhebungen die Schlussfolgerung, dass günstiges Bauland in der Stadt, Schaffung von Rekreationsräumen sowie geringe Umweltbelastungen wichtige Parameter für die zukünftige Planung sein müssen.

Nicht die Stadt an sich ist offensichtlich unattraktiv, sondern die Bedingungen, unter denen Wohnen in der Stadt stattfindet, entsprechen scheinbar nicht den Wünschen der

Menschen, vor allem Haushalte mit Kindern. Bestätigt wird diese Aussage durch eine Umfrage der Sozialdemokratischen Gemeinschaft für Kommunalpolitik (DEMOKRATISCHE GEMEINDE 2001, 73). Mehr als die Hälfte der in der Innenstadt<sup>53</sup> und im Umland Lebenden sprechen sich für ein Wohnen in stadtnahen Gebieten aus. Lediglich die Bevölkerung ländlicher Räume spricht sich weiter mehrheitlich für ein Wohnen auf dem Lande bzw. in dörflichen Strukturen aus.

„Die Wohnwünsche sind eindeutig: Die Menschen wollen qualitativ hochwertige, ausreichend große, aber dennoch bezahlbare Wohnungen in einem angenehmen physischen und sozialen Umfeld“ (SCHAUERTE / KLEIN 2002). Dazu kommt der Wunsch nach finanzierbarer Eigentumbildung, nach Möglichkeit in einem Ein- oder Zweifamilienhaus (BÖLTKEN / SCHNEIDER / SPELLERBERG 1999), bzw. in kleinräumigen, überschaubaren Wohnformen.

Die Realisierung des Traumes vom eigenen Haus – auf der grünen Wiese – mag kurzfristig das Bedürfnis nach Eigentum, Naturbezug und Familienorientierung befriedigen, doch langfristig werden nur Zersiedlung, die Entwicklung von Monostrukturen und erhöhtes Verkehrsaufkommen verstärkt sowie die Zunahme der Leerstände im Wohnungsbau und im Einzelhandel in den Städten gefördert (BÖLTKEN / SCHNEIDER / SPELLERBERG 1999).

Für zukunftsfähige Grundriss-, Quartier- und Stadtplanungen fehlen jedoch derzeit umfassende Wohnwunschbefragungen, die wissenschaftlichen und methodischen Kriterien einwandfrei standhalten. Solche Grundlagen wären jedoch unerlässlich, um den Bedürfnissen entsprechend planen und bauen zu können.

Der bisherige Trend, Einfamilienhäuser auf der sogenannten "Grünen Wiese" zu errichten, wird sich nicht ungebrochen fortsetzen. Nicht nur vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung, sondern auch vor dem Hintergrund differenzierterer Wohnungsangebote in den Kernstädten und nicht zuletzt aufgrund der absehbaren Veränderungen politischer Rahmenbedingungen im Zusammenhang mit Eigenheimzulage und Entfernungspauschale.

## 5.2.2 Resultierende Änderungen im Wohnungsbestand

Die Auswirkungen des demographischen Wandels auf den Wohnungsmarkt sind erst seit kurzem Gegenstand von Diskussionen und Überlegungen in wissenschaftlichen Zirkeln und Aufsätzen. Qualitative Aussagen über die künftige Entwicklung können dabei noch weniger getroffen werden als die Darstellung sich wandelnder Anforderungen aufgrund quantitativer Prognosen. Erst in Ansätzen existieren Szenarien, die die

---

<sup>53</sup> „Innenstadt“ wird in diesem Artikel nicht näher differenziert; es wird nicht deutlich, ob es sich um die City oder um innerstädtische Wohnlagen im weitesten Sinne

künftigen Entwicklungslinien einer veränderten Wohnungs- und Städtebaupolitik aufzeigen (WALTERSBACHER 2003, 3f).

Im Folgenden wird daher auf die grundlegenden Anliegen der Wohnungsbautätigkeit hingewiesen und deren Zusammenhang zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung herausgestellt:

Im Wohnungsbau gilt es, die Bedürfnisse des Individuums mit den Anforderungen des Kollektivs, der Gemeinschaft in Einklang zu bringen. Beide, die Bedürfnisse des Individuums wie auch die Anforderungen der Gemeinschaft, setzen sich aus konstanten wie variablen Anteilen zusammen, die sich in jeder Epoche, jeder Gesellschaft neu zu formieren haben.

### **Bedürfnisse des Individuums**

- essen und schlafen, versorgt und geliebt werden, Schutz und Sicherheit; Zuordnung zu einer „familia“<sup>54</sup> im Sinne einer funktionierenden Hausgemeinschaft ("anthropologische Konstanten"),
- Lebensstile, Lebensformen, abhängig von den jeweiligen Produktionsbedingungen bzw. dem Stand der Produktivkräfte (gesellschaftsabhängige Variablen);

### **Anforderungen der Gemeinschaft**

- Repräsentation von Gemeinsamkeit durch Symbole, sowohl im Ganzen als auch in den Quartieren - setzt gemeinsame Wertvorstellungen voraus ("anthropologische Konstanten"),
- Arbeit an der gemeinsamen Sache / Organisation des Überlebens als Gemeinschaft - aktuell z.B. im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung, in früheren Zeiten z.B. für die gemeinsame Stadtmauer, den gemeinsamen Vorrat etc. (gesellschaftsabhängige Variablen).

In einer Gesellschaft, die durch zunehmende Individualisierung und Egoismen gekennzeichnet ist, treten die Anforderungen der Gemeinschaft in den Hintergrund. Die demographische Entwicklung mit ihrem Wegbrechen tragender sozialer Subsysteme erfordert jedoch möglicherweise neue Ansätze kollektiver Verbindlichkeiten auch im Wohnungsbau. Im Sinne der Überlebensfähigkeit der Gesellschaft müsste die Betrachtung des Gemeinwohls, die langfristige Erhaltung und Entwicklung des Ganzen und seiner Teile, d.h. die Besinnung auf eine nachhaltige Entwicklung, die auf systemischem Denken basiert, im Vordergrund stehen.

Was also ist zu tun? Woran knüpfen wir bei der Entwicklung des Wohnungsbestandes in Stadt, Land und Region heute an?

Anknüpfungspunkte im Wohnungsbau sind mindestens immer zwei Maßstabs- und Betrachtungsebenen:

---

<sup>54</sup> Vgl. hierzu Fußnote 4 in Kapitel 2.1.

- die einzelne Wohnung, der wohnende Mensch – die baulich-räumliche Objekt- wie die sozialpsychologische Bedürfnisebene
- das bestehende Siedlungsgefüge, die Gesamtheit der BewohnerInnen – das funktional-räumliche System mit seinen unterschiedlichen Angeboten und Standorten im Raum.

Die Anforderungen an das Objekt Wohnung verändern sich mit dem Wandel der Lebensstile, Lebensformen und Lebensphasen; Ansprüche und Trends entsprechen heute längst nicht mehr dem Standard der traditionellen Kleinfamilie, sondern einer Vielfalt unterschiedlicher Lebensmuster und Haushaltsformen. Die Anforderungen an das Gesamtsystem Wohngemeinde, Stadt oder Region haben vor diesem Hintergrund flexible und anpassungsfähige sowohl zeit- als auch zukunftsgerechte Bau- und Siedlungsformen anzubieten.

Konsequenz für die künftige Wohnungsbautätigkeit ist es, das Ganze und seine Teile jeweils genau anzuschauen und aufzunehmen, was da ist und wer wo wohnt bzw. sich versorgt / wie sich versorgen kann, um:

- zum einen Hinweise auf Segregationstendenzen und Entwicklungen sozialräumlicher Polarisierung genauso wie das Wegbrechen der wohnortnahen Grundversorgung frühzeitig zu erfassen,
- zum anderen abzuschätzen, wo Aufwertungs- bzw. Um- und Rückbauprozesse - aktiv - zu induzieren, wo rückläufige Entwicklungen - passiv - in Kauf zu nehmen sind.

Es geht darum abzuschätzen, was kommt, was sich entwickelt, um Antworten geben zu können auf die immer wieder alten und neuen Fragen nach Wohnansprüchen und Ausstattungsbedarf sowie nach den Anforderungen besonderer Anspruchsgruppen. Das erfordert eine laufende Raum- bzw. Wohnungsmarktbeobachtung, die sowohl kommunal als auch interkommunal / regional zu organisieren ist und die Grundlage bildet für ein abgestimmtes Konzept künftiger Siedlungs- und Entwicklungstätigkeit.

### 5.3 Szenarien zur Zukunft des Wohnens

„Offene Zukunft gibt in der Gegenwart Raum für verschiedene, wechselseitig sich anschließende zukünftige Gegenwarten. Statt Zukunft voraussagen, wäre es deshalb viel problembewusster, mögliche Zukünfte zu vergleichen. Nur in diesem Kontext macht 'Planung' Sinn, denn man kann nur verschiedene mögliche Zukünfte planen“ (BOLZ 2000, 353).

Die im folgenden beschriebenen drei Alternativszenarien<sup>55</sup> „Weiter wie bisher“, „Die kooperative Region“ und „Die nachhaltige Region“ greifen in der Beschreibung von

---

<sup>55</sup> Vgl. hierzu auch die Szenarien des BBR zur Raumentwicklung (BBR 2003a), die zum Teil weitreichender und umfassender und insbesondere gut illustriert sind; da die Szenarien im Rahmen dieses Projek-

Zukunftsbildern Trends auf bzw. verstärken diese und schwächen andere ab, um mögliche Wirkungen sichtbar zu machen. Hierbei werden sowohl baulich-räumliche wie sozial-räumliche Aspekte behandelt.

Die Komplexität der Themen Wohnen und Versorgung und die Aussichten des demografischen Wandels machen es in dem hier bestehenden engen zeitlichen Rahmen der Forschungsarbeit erforderlich, sich in der Beschreibung möglicher Zukünfte auf bestimmte Aspekte zu beschränken. Aus diesem Grund werden in den Szenarien folgende Themen behandelt:

- Siedlungsentwicklung
- Ab- und Ausgrenzung / sozialer Frieden
- Alterung
- sozial-räumliche Segregation und ihre Folgen
- Wohnweise und öffentlicher Raum
- Alltagsgestaltung sowie Zeit- und Wegeaufwand.

Aufgrund der vielfältigen gegenseitigen Abhängigkeiten und Beeinflussungen werden über die in Kapitel 3 beschriebenen Entwicklungstrends hinaus weitere Rahmenbedingungen in die Betrachtung mit einbezogen.

### **5.3.1 Rahmenbedingungen für die Szenarien**

Die Rahmenbedingungen für die Szenarien werden zur besseren Strukturierung und Übersicht in die vier Kategorien natürliche Umwelt, gesellschaftliche Umwelt, technische Umwelt und baulich-räumliche Umwelt eingeteilt.

#### **Gleiche Rahmenbedingungen**

Die hier beschriebenen, die natürliche, gesellschaftliche und technische Umwelt betreffenden, Rahmenbedingungen können für alle Szenarien gleichermaßen angenommen werden, da die zugrunde liegenden Trends eine entsprechende Stärke und Trägheit bzw. Resistenz gegen schnelle Veränderungen aufweisen.

#### **Natürliche Umwelt**

Aufgrund des Klimawandels sind die durchschnittlichen Jahrestemperaturen in Mitteleuropa gestiegen und gerade Extremwetterereignisse, wie jahreszeitlich untypische

---

tes jedoch im ersten Teil der Laufzeit (Ende 2002) entstanden sind, wurden diese inhaltlich jedoch nicht mehr eingearbeitet.

Trockenheit oder Gewitter mit Orkanböen und Starkregen, haben zugenommen. Zusammen mit der starken zusätzlichen Versiegelung und Verdichtung von Böden führt dies insbesondere in den Flußniederungen von Oker und Aller sowie an den Hanglagen des Harzes zu erhöhter Überschwemmungsgefahr.

### **Gesellschaftliche Umwelt**

Über die in Kapitel 3 und 4 beschriebenen demographischen Entwicklungen hinaus ist mit einer ungebrochenen Globalisierung von Wirtschaftsprozessen zu rechnen, in deren Folge auf der einen Seite nationale Entscheidungen an Bedeutung verlieren können. Auf der anderen Seite ist jedoch weiterhin davon auszugehen, dass regionale Wirtschaftsbeziehungen komplementäre Wichtigkeit zur Globalisierung behalten bzw. an Bedeutung zunehmen.

Von einer anhaltenden Individualisierung der Lebensformen wird ausgegangen, auch wenn die Dynamik der gesellschaftlichen Veränderungen aufgrund des hier bereits erreichten hohen Niveaus vermutlich abnehmen wird. Insbesondere die weitere Diversifizierung von Konsummustern und damit in Verbindung gebrachten Lebensstilen wird elementar mit der wirtschaftlichen und der Arbeitsmarktentwicklung zusammenhängen und sich entsprechend räumlich niederschlagen.

Der große Anteil des Wohnraums auf dem Wohnungsmarkt der Region, der weitgehend den Anforderungen herkömmlicher familialer Lebensformen entspricht, nicht jedoch den besonderen Anforderungen anderer BewohnerInnenkonstellationen, birgt vor diesem Hintergrund einen großen Veränderungsbedarf.

### **Technische Umwelt**

Das in Deutschland schon heute erreichte hohe Niveau telekommunikativer Vernetzung wird weiter ausgebaut. So wird auch eine stärkere Verbreitung von vernetzter Computertechnologie in nahezu allen Lebensbereichen angenommen. Sowohl Computer und Bildschirme zur direkten Bereitstellung von Dienstleistungen werden das alltägliche Bild der Lebensumgebungen prägen als auch versteckte Computertechnologien, die – wie heute schon in der Automobilindustrie üblich – den Herstellern von Gütern und Dienstleistungen Informationen über das NutzerInnenverhalten und technische Mängel übermitteln. Aber auch den NutzerInnen soll durch unbemerkte Hilfestellungen und Korrekturen von vermeintlichen und wirklichen Nutzungsfehlern das Leben vereinfacht werden.

In den Bereichen Wohnen und Versorgung wird dies voraussichtlich vor allem in den Bereichen häuslicher Pflege, Bildung sowie Bestell- und Lieferdienste Raum greifen.

## Unterschiedliche Rahmenbedingungen der Szenarien

Die Unterschiede in den Rahmenbedingungen der gesellschaftlichen, technischen und baulich-räumlichen Umwelt beruhen im Wesentlichen auf politisch-gesellschaftlichen Weichenstellungen, denen wie folgt beschriebene Wirkungen beigemessen werden.

### Gesellschaftliche Umwelt

Einen wesentlichen Unterschied zwischen den im Folgenden beschriebenen Szenarien bildet der Grad, in dem der Wirtschaftlichkeitsgedanke einerseits bzw. die Solidarität in der Gesellschaft andererseits Verankerung gefunden haben.

Eine weitere wesentliche Unterscheidung liegt in dem Ausmaß der Einführung und Anwendung planungsrelevanter Gesetze und raumwirksamer Steuern oder Abgaben bzw. Vergünstigungen, wie z.B. die Eigenheimzulage oder die Entfernungspauschale:

- Im Trendszenario "Weiter wie bisher" wird auf regionaler Ebene die Anwendung des RRPOP mit den vorhandenen regionalplanerischen Handlungsmöglichkeiten und Durchsetzungsschwierigkeiten angenommen.
- Alternativszenario 1 "Die kooperative Region" geht von einer Stärkung der Rolle der Region im Planungsprozess aus, die sich sowohl in Instrumenten, wie z.B. interkommunalen Flächennutzungsplänen, als auch in der Etablierung von Anreizsystemen zur vielfältigen Zusammenarbeit von Kommunen und Institutionen niederschlägt, bei denen der Region Steuerungs-, Koordinationsfunktion und Moderationsfunktion zukommt.
- In Alternativszenario 2 "Die nachhaltige Region" wird zusätzlich angenommen, dass internationale und nationale Abkommen und Strategien zur nachhaltigen Entwicklung<sup>56</sup> in Gesetzen auf europäischer und auf Bundesebene weitestgehende Umsetzung erfahren haben.

### Technische Umwelt

Die Ausrichtung der Entwicklung technisch vernetzter Systeme auf die unterschiedlichen Anforderungen in der Gesellschaft wird angenommen.

So ist die unterschiedliche – oder unterschiedlich schnelle – Entwicklung von Verkehrsmitteln und Antriebstechnologien wahrscheinlich. Auch Ver- und Entsorgungssysteme der technischen Infrastruktur sowie der Energie- und Wassergewinnung werden sich unterscheiden.

---

<sup>56</sup> Beispielhaft seien hier die internationalen Vereinbarungen von Kyoto, die Agenda 21 und die Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung genannt.

## Baulich-räumliche Umwelt

Gerade mit den vorgenannten steuerlichen und förderpolitischen Rahmenbedingungen bestehen im Bereich der baulich-räumlichen Umwelt unmittelbare Abhängigkeiten, die in den Szenarien Beachtung finden. Hier sind z.B. die Förderung der Entstehung disperser bzw. kompakter Siedlungsstrukturen über Eigenheimzulage oder Entfernungspauschale zu nennen. Ebenso kann ein regional kooperatives Planungsmodell wesentlich dazu beitragen, die Siedlungsdispersion und den Flächenverbrauch zu verringern.

Art, Ausmaß, Lage und Standorte der bis 2015 neu errichteten Wohnungen werden sich in den Szenarien nicht nur vor dem Hintergrund der intraregionalen Wanderungsbewegungen unterscheiden. Vielmehr werden hierbei auch verschiedene Anpassungsprozesse und –strategien der Wohnungs- und Bauwirtschaft auf die sich verändernden Wohnansprüche der NutzerInnen eine Rolle spielen. Die Nähe zu Versorgungs- und Einzelhandelseinrichtungen wird hierbei zum einen von der Akzeptanz der Distanzen zu diesen Einrichtungen seitens der NutzerInnen abhängen, auf die sich die AnbieterInnen einstellen werden, zum anderen von der Verbreitung / Akzeptanz von Bestelldiensten, deren Einführung von einzelnen AnbieterInnen bereits aktiv betrieben wird.

In engem Zusammenhang dazu wird die Entwicklung des Flächenverbrauchs, der Zersiedlung und deren Zerschneidungswirkung auf Natur und Landschaft sowie die Entwicklung der Sub- und Desurbanisierung stehen, die direkten Einfluß auf die Umweltqualität bzw. die weichen Standortfaktoren ausüben.

Des Weiteren wird die Erschließung von städtischen Potenzialen für den anspruchsvollen Wohnungsbau sowie die damit verknüpfte Wohnwertverbesserung städtischer Quartiere unterschiedlich ausfallen. Ähnlich steht es auch mit der zukünftigen Entwicklung des innerstädtischen Einzelhandels – sowohl der Möglichkeiten der Nahversorgung als auch des höherwertigen Angebots in zentralen Lagen. Diese wird von dem Grad der Kooperation der Kommunen innerhalb der Region und ihrem Steuerungswillen genauso beeinflusst wie von der Herausarbeitung und Verbesserung innerstädtischer Qualitätspotentiale in Konkurrenz zu den städtebaulich nicht integrierten Einkaufslagen.

## Nicht berücksichtigte Rahmenbedingungen

Um die Beschreibung der Szenarien für die regionale Entwicklung handhabbar zu halten und Gestaltungsspielräume auf regionaler Ebene aufzuzeigen, können bestimmte extreme Rahmenbedingungen nicht vollständig berücksichtigt oder müssen gar ausgeblendet werden. Dies geschieht, obwohl die im Folgenden nur beispielhaft angedeuteten Veränderungen nicht völlig unwahrscheinlich sind und z.T. massive raumrelevante Auswirkungen insbesondere in den Bereichen Wohnen und Versorgung vorstellbar sind.

Als Beispiele für nicht berücksichtigte Rahmenbedingungen seien hier massive Veränderungen des globalen Klimas<sup>57</sup> genannt, in deren Folge z.B. die Meeresspiegel ansteigen, was zu einer extremen Verschiebung der Küstenlinie in Deutschland oder zu einem Absinken der Temperaturen auf dem europäischen Kontinent aufgrund starker Abschwächung oder Verschiebung des Golfstroms im Nordatlantik führen würde. Wenn auch bis 2030 wahrscheinlich nur mit deutlicheren Anzeichen als heute bzw. den Anfängen dieser Entwicklung zu rechnen ist, so wäre doch ebenso damit zu rechnen, dass mögliche raumrelevante Reaktionen langfristig vorbereitet werden. Nur aufgrund der Tatsache, dass bis 2030 bspw. die Verschiebung der Küstenlinie in Deutschland nicht zu erwarten ist, kann also nicht davon gesprochen werden, dass diese Entwicklung, so sie sich abzeichnet, nicht bis 2030 von Relevanz wäre.

Auch eine mögliche extreme Veränderung der weltpolitischen Lage durch große Kriege, Beeinträchtigungen der globalen ökonomischen Entwicklung durch terroristische Aktivitäten, das Klonen und die gezielte genetische Veränderung von Menschen oder eine fundamentale Umstellung der Nahrungsmittelproduktion auf Basis gentechnisch veränderter Pflanzen und Tiere können nicht vorausgesagt und somit nicht berücksichtigt werden, ohne den Szenarien rein spekulativen Charakter zu geben.

### 5.3.2 Trendszenario – „Weiter wie bisher...“

#### Weitere Zersiedelung

In der Folge intensiver Förderung von Eigentumsbildung in Neubauten bis 2012 lebt ein erheblicher Teil der Bevölkerung in Einfamilienhaussiedlungen, die zwischen 1990 und 2010 aufgrund der geringen Bodenpreise vorwiegend im ländlichen Raum entstanden sind. Diese Gebiete, bebaut mit Fertighäusern und einfallslosen Schubladenplanungen findiger ArchitektInnen und BauträgerInnen auf kleiner Grundstücksfläche, sind häufig von ihrer Umgebung durch Lärmschutzwälle getrennt. Das Leben "hinterm Deich" ist lediglich in den glücklichen Einzelfällen eines ÖPNV-Anschlusses ohne eigenen PKW möglich.

Eine Konzentration der Siedlungsentwicklung auf einzelne zentrale Orte konnte u.a. aufgrund der Vielzahl ausgewiesener Grundzentren und fehlender Begrenzung der Entwicklung kleiner Gemeinden nicht erreicht werden. So wurden auch viele der neuen Siedlungsgebiete - trotz der Zunahme von Extremwetterereignissen schon zu Beginn des Jahrhunderts - in den Flußniederungen insbesondere von Oker und Aller und deren Zuflüssen errichtet. Seitdem wurden viele von ihnen regelmäßig von Überschwemmungen heimgesucht. Aufgrund der Häufigkeit und der Verbreitung dieser Katastrophen über die gesamte Bundesrepublik müssen sowohl die EigentümerInnen als

---

<sup>57</sup> Schon heute klar erkennbare klimatische Veränderungen in Mitteleuropa finden im Unterkapitel 5.4.1 „Gleiche Rahmenbedingungen“ Berücksichtigung (s.o.).

auch die Kommunen für die Instandsetzungskosten und für Maßnahmen zum Schutz vor dem Hochwasser selbst aufkommen und sind z.T. hoch verschuldet. Eine staatliche Hilfe zur Beseitigung von Unwetterschäden, wie noch 2002, wird schon lange nicht mehr gewährt.

Die Leerstandsprobleme städtischer und umstädtischer Quartiere sowie ländlicher Siedlungen sind mittlerweile auch verstärkt in unattraktiven oder nicht mehr marktgerechten Einfamilienhausgebieten im weiteren UmLand zu finden. Selbst den größeren Wohnungsgesellschaften und vermietenden EigentümerInnen gelang es weder, ihren Wohnungsbestand marktkonform umzubauen, noch die Leerstandsquote durch Abriss zu reduzieren und die Grundstücke zur Quartiersverbesserung zu nutzen. Vielen von ihnen fehlten in der Folge des Umzugs großer Teile der Mieterschaft in die Einfamilienhausgebiete für derartige Schritte die finanziellen Mittel. Andererseits reagierten seit den späten 1990er Jahren auch nur Wenige rechtzeitig auf die Veränderungen des Wohnungsmarktes. So sorgten auch die Insolvenzen und Konzentrationen vieler Wohnungsgesellschaften im zweiten Jahrzehnt des 21. Jahrhunderts für wenig Überraschungen.

Auch die Anpassung der technischen Infrastruktur an die verringerte Auslastung mussten sie aufgrund leerer kommunaler Kassen mit bis zu 90 % in Form eines Erschließungsanpassungsbetrages finanzieren. Wer diese Aufgabe in den Einfamilienhausgebieten mit ähnlichen Problemen übernehmen soll, ist bislang noch unklar. Angesichts dieser Entwicklungen werden Stimmen laut, der zur Jahrhundertwende aufgeworfenen Idee eines geordneten Rückbaus zu folgen und verpflichtend auf Bestand wie auf die Beurteilung neuer Baugebiete auszuweiten.

### **Ab- und Ausgrenzung**

Die Gesellschaft ist in eine Vielzahl von Teilgesellschaften gespalten, die räumlich getrennte Wohn- und Lebensbereiche in Anspruch nehmen. Zwischen den einzelnen Milieus existiert kaum noch eine Verbindung, wie sie noch vor 20 Jahren z.B. im Besuch gemeinsamer Schulen existierte. Vielmehr grenzen sich die verschiedenen Milieus gegenseitig aus, so dass deutliche Muster sozialräumlicher Segregation entstehen. Der fehlende Austausch zwischen diesen Teilgesellschaften führt zu einer Atmosphäre der Angst vor den Anderen, den Fremden. Insbesondere bei BewohnerInnen der Einfamilienhausgebiete bildet sie einen Nährboden für ein übersteigertes Sicherheitsbedürfnis. Mit der Privatisierung und Umzäunung ganzer Ortsteile scheint nur ein vorläufiger Höhepunkt erreicht. Die Bewachung durch Kontrollpunkte an den Zufahrten und durch Streifendienste privater Wachgesellschaften wird zunehmend automatisiert, um in die-

sen "gated communities"<sup>58</sup> nach amerikanischem Vorbild eine unbestechliche Sicherheit rund um die Uhr zu gewährleisten.

Insbesondere in den umstädtischen Großsiedlungen hat sich die soziale Entwicklung in weiten Teilen verselbständigt. Ähnlich wie in den Banlieues französischer Städte zum Ende des vergangenen Jahrhunderts sind sie Sammelbecken für den Großteil der Zuwanderer und Menschen der untersten sozialen Schichten geworden. Weder die Wohnungen noch das Wohnumfeld oder die Infrastruktur wurden von den Wohnungsgesellschaften und Kommunen an die Bedürfnisse der BewohnerInnen angepasst. Zusammen mit einer Politik, die soziale Probleme von Randgruppen missachtet, führte dies zu einer Stimmung in diesen Gebieten, die von Vernachlässigung und Hoffnungslosigkeit geprägt ist. Zu spät sind die Zeichen erkannt worden, als dass die Entstehung nahezu rechtsfreier Räume hätte verhindert werden können, in denen selbst die Polizei vielfach nur noch mit einem massiven Kräfteaufgebot zum Einsatz fährt.

### **Alterung, sozial-räumliche Segregation und ihre Folgen**

Aber auch innerhalb der einzelnen Gruppen sind egoistische Verhaltensweisen in der Überzahl. Mit ausschlaggebend für diese Entwicklung war der Auszug mittelständischer Haushalte aus städtischen Wohnquartieren in die Einfamilienhausgebiete des näheren und abgelegenen Umlandes. In den Städten zurückgeblieben sind vor allem die Teile der Bevölkerung, die nur geringe oder gar keine eigenen Mittel für notwendige Mietzahlungen zur Verfügung haben. Für letztere haben die Kommunen Wohnungen in einigen der vielen leerstehenden Häuser angemietet. Der starke Überhang auf dem Wohnungsmarkt macht es ihnen möglich, nur eine geringe Aufwandsentschädigung an die HauseigentümerInnen zu zahlen, die in der Regel weder das Geld für die Instandhaltung der Gebäude noch für deren Abriss aufbringen können. Auch alte Menschen, die entweder kein Geld zur Eigentumbildung hatten oder dem Trend der Stadtfucht zu Zeiten ihrer Erwerbstätigkeit nicht gefolgt sind, wohnen noch in den Städten. Ausnahmen bilden die gut verdienenden Ein- und Zweipersonenhaushalte sowie die Studierenden, die im Zentrum von Braunschweig einen Lebensraum finden, der die Urbanität bietet, die sie suchen.

In zahlreichen Einfamilienhausgebieten hat sich die vielfach als Vorteil empfundene Homogenität der BewohnerInnenschaft nach Alter und sozio-ökonomischer Stellung in ihr Gegenteil verkehrt. Während in den einen noch die letzten Kinder ausziehen und mit ihnen das zentrale soziale Bindeglied zwischen den BewohnerInnen, sind in anderen schon Jahre zunehmender Alterung und Vereinsamung vergangen. Hier hat sich auch gezeigt, dass die gegenseitige Unterstützung, die im Umgang mit den Kindern noch üblich war, nur noch selten bei der Bewältigung der Probleme des Alltags ohne

---

<sup>58</sup> Als gated communities werden in sich geschlossene, vollständig privatisierte Wohnsiedlungen bezeichnet, die aus Sicherheitsgründen umzäunt oder von Mauern umgeben sind. Der Zutritt zu diesen Siedlungen wird überwacht und ist nur den BewohnerInnen und deren BesucherInnen möglich.

sie aufgebracht wird oder aufgrund der eigenen altersbedingten Einschränkungen werden kann. Mit zunehmendem Alter nimmt auch die Isolation zu. Auch die Empfindlichkeit gegen Störungen der Wohnruhe ist in der gealterten Bewohnerschaft gestiegen, so dass es kaum verwunderlich ist, dass mancherorts gerade die Minderheit der jüngeren Paare mit Kindern als neue Nachbarn abgelehnt werden, weitgehend unabhängig ob sie deutscher Herkunft sind oder nicht. Gerade mittelständische Familien mit Migrationshintergrund sind es jedoch, die sich im Laufe der Zeit zusammengeschlossen haben, um eigene Siedlungen zu errichten. So existieren bspw. in Cremlingen zwei ausschließlich türkische und in Wendeburg eine russische Siedlung.

Die gealterte Gesellschaft lässt sich nicht nur in den Gesichtern auf der Straße ablesen, denn hier dominieren eindeutig die Jahrgänge der über 50-jährigen. Vor allem aber hat sich auch das Gesicht der Straßen, Wege und Plätze verändert. Die geringe Kinderzahl hat viele Gemeinden dazu bewogen, öffentliche Spielplätze abzubauen und stattdessen begrünte Sitzgelegenheiten und Pocketparks anzulegen, die insbesondere von älteren MitbürgerInnen genutzt werden. Auch viele Kindergärten, Schulen und Sportplätze wurden samt Grundstück an Träger der Altenpflege verkauft, die den Bestand selten nutzen konnten, sondern neue Einrichtungen für die Alten errichtet haben. Gingen hier früher die Kinder täglich zur Schule, besuchen sie heute – erwachsen geworden – am gleichen Ort ihre Eltern in der betreuten Wohnanlage.

Vor allem in peripher ländlichen Gebieten führt die Alterung zu einer zunehmenden Isolierung der BewohnerInnen, auch weil kaum jüngere Familien und Haushalte nachziehen. Vielfach bestehen auch Versorgungsprobleme, da die Alten nicht mehr in der Lage sind, einen eigenen PKW zu fahren. Für nachbarschaftliche Unterstützung fehlen vielfach jüngere Nachbarn, die bspw. Einkäufe mitbringen könnten.

### **Zeitpolitik und Alltagsorganisation**

Eine weitere Entwicklung, die sich massiv auf das Erscheinungsbild der öffentlichen Räume niedergeschlagen hat, ist die größere räumliche und zeitliche Flexibilität der Erwerbsarbeit. Sie ist einer der Gründe für die starke Zunahme des PKW-Verkehrs, der noch stärker als schon zu Anfang des Jahrhunderts den öffentlichen Raum in Anspruch nimmt. Entgegen den Hoffnungen und Erwartungen war es nicht gelungen, Tele- und Heimarbeit als Alternativen zu etablieren und so physischen in elektronischen Verkehr umzuwandeln. Fehlende Möglichkeiten in den vorhandenen Wohnungen zur Einrichtung von Arbeitsräumen und eine in monofunktionalen Denkstrukturen verhaftete Genehmigungspraxis in den Kommunen waren mitverantwortlich für das Scheitern der räumlichen Umstrukturierung der Erwerbsarbeit. In der Konsequenz bedeutet dies für Viele eine wesentliche Einschränkung der so genannten "Freizeit" durch längere Wegezeiten zum Arbeitsort, Zeit, die für soziale Kontakte, Beziehungspflege, Familie, Versorgungsarbeit etc. fehlt.

Die Mehrzahl der Frauen und Männer gehen einer Erwerbsarbeit nach. Für diejenigen, die sich auch für Kinder entschieden haben, kommen zu der gestiegenen Entfernung

zwischen Wohn- und Arbeitsort noch die Wege zu den mittlerweile zentralisierten Kinderbetreuungseinrichtungen und Schulen hinzu. In der Regel sind es jedoch noch immer die Frauen, die sich um Haushalt und Kinder kümmern. Sie stehen unter einem erheblichen täglichen Zeitdruck, aus dem es kein Entrinnen zu geben scheint und der sich durch ungeplante Änderungen im Tagesablauf dramatisch zuspitzt. Gerade allein Erziehende haben unter dem Fehlen wohnortnaher sozialer Infrastruktur besonders zu leiden.

Die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen z.B. erfolgt meist in Form eines Abstechers auf dem Weg zwischen Arbeitsplatz und Wohnung. Ein weitmaschiges Netz großflächiger Discountmärkte hat die Nahversorgung mit Lebensmitteln und anderen häufig benötigten Gütern, die noch zur Jahrhundertwende in weiten Teilen der Region existierte, abgelöst. Letzte Bestrebungen einzelner Kommunen, den örtlichen Lebensmitteleinzelhandel durch entsprechende Standortpolitik zu sichern, scheiterten an der mangelhaften intraregionalen Abstimmung und dem kommunalen Wettbewerb. Der Einzelhandel reagierte auf die zunehmenden Proteste des Deutschen Städtetages und der Verbraucherverbände zunächst mit Unverständnis, da schließlich die VerbraucherInnen selbst entschieden, wo und bei wem sie einkauften. Seit einigen Jahren existiert jedoch die Serviceoffensive des Lebensmitteleinzelhandels „ZeitNahVersorgen“, die überregional das zusammengefasste Sortiment der fünf großen Handelsketten als Bestellservice vom Kühlschrankschrankterminal aus anbietet. Preislich ist das Lieferangebot gestaffelt nach der Bestellmenge, der Einwohnerdichte und der Entfernung zum nächsten großen Güterverkehrszentrum.

### **5.3.3 Alternativszenario 1 – Die Kooperative Region**

#### **Gebremste Zersiedlung**

Ein Großteil der Bevölkerung lebt in Einfamilienhäusern, die bis ca. 2010 vorwiegend im ländlichen Raum errichtet wurden, wohin sie die niedrigen Bodenpreise lockten. Noch bis 2012 wurde eine intensive staatliche Förderung der Eigentumbildung in diesen Neubauten gewährt. Mit der Reduzierung der ausgewiesenen Grundzentren sowie einer Begrenzung der Eigenentwicklung nicht zentraler Gemeinden und Ortsteile auf 3% der EinwohnerInnen kam es 2005 zu einer weitreichenden Überarbeitung des RROP. Die Anwendung dieser neuen Regelungen führte zu einer stärkeren Konzentration der Siedlungsplanung auf die zentralen Ortsteile in den Gemeinden. Vor allem kam es zu verstärkten Kooperationen zwischen Gemeinden, die gemeinsam Baugebiete in zentralen Lagen erschlossen. Die finanziellen Vorteile werden ebenso geteilt wie die Erschließungskosten. In der gesamtregionalen Bilanz blieb der Erfolg jedoch bescheiden, da insbesondere die bis 2005 verbindlichen Planungen von den Neuregelungen nicht berührt wurden. Einigkeit bestand zwischen Naturschützern, kommunaler und regionaler Planung, rechtskräftige Bebauungspläne in Flussniederungen und anderen naturräumlich sensiblen Bereichen nachträglich zu ändern und hier jede Bebauung

auszuschließen. Die Hoffnung der Kommunen auf einen finanziellen Ausgleich der Enteignungskosten durch das Land wurde jedoch spätestens durch die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts 2008 enttäuscht. Dieses stellte letztinstanzlich fest, dass insbesondere die Freihaltung von Überschwemmungsgebieten schon im BauGB von 1998 nicht lediglich ein Abwägungsbelang unter anderen, sondern vielmehr ein Ausschlusskriterium für die Überbauung sei. Eine Regelung zur Enteignung und zum Rückbau bestehender Einfamilienhausgebiete scheiterte bisher jedoch trotz des Kooperationswillens der EigentümerInnen an der Finanznot der Kommunen. Leidtragende sind die Eigentümer- und BewohnerInnen, die seit der Jahrhundertwende regelmäßig von Überschwemmungen betroffen waren und weder von Versicherungen noch von staatlichen Institutionen finanzielle Unterstützung erhielten.

Die aktive Lenkung der Siedlungsentwicklung auf die Zentren seit 2005 führte zu einem massiven Engagement der Wohnungsgesellschaften und Bauträger in städtischen und umstädtischen Siedlungsbereichen, die besonders stark von Leerstand betroffen waren. Durch vielfältige Bau-, Umbau-, Umnutzungs-, Rückbaumaßnahmen in Zusammenarbeit von verschiedenen Wohnungsunternehmen, Kommunen und Arbeitgebern konnten hier Wohn- und Wohnumfeldqualitäten geschaffen werden, die auf dem Wohnungsmarkt eine ähnliche Nachfrage erzielten wie ehemals klassische Einfamilienhausgebiete.

### **Alterung, sozial-räumliche Segregation und ihre Folgen**

Der Auszug eines Großteils mittelständischer Haushalte aus den städtischen und umstädtischen Wohnquartieren in die Einfamilienhausgebiete älterer Planung im näheren oder abgelegenen Umland war jedoch schon so ausgeprägt, dass die hieraus entstandene sozialräumliche Polarisierung deutliche Spuren in der Gesellschaft hinterlassen hat. So muss mittlerweile von verschiedenen Teilgesellschaften gesprochen werden, deren Wohn- und Lebensbereiche sich kaum überschneiden. Vor allem die frühzeitig ins Umland übersiedelten Teile des Mittelstandes grenzen sich massiv ab gegen jegliche Andersartigkeit. Vereinzelt existieren in den revitalisierten Siedlungsbereichen noch solidarische Verbindungen zwischen den verschiedenen Milieus. Die zwischenmenschlichen Beziehungen werden vielfach jedoch von einer Haltung bestimmt, in der sich jedeR selbst die/der Nächste ist.

Der allmähliche Stopp der Wanderung einkommensstarker Haushalte in das Umland ab den Jahren 2007 bis 2010 hat auch dazu geführt, die sozialräumliche Polarisierung aufzuhalten. Die BewohnerInnenschaft der Städte setzt sich zusammen aus gering Verdienenden, die in unattraktiven Bereichen wohnen und kaum selbst die eigene Miete bezahlen können, sowie alten Menschen, denen es finanziell nicht möglich war, Wohneigentum zu bilden. Hinzu kommen der städtische Mittelstand, der zunehmend von den revitalisierten umstädtischen Wohnquartieren Besitz ergreift, und jene gut verdienenden Ein- und Zweipersonenhaushalte, die einen urbanen Lebensraum suchen.

Durch die städtebauliche Umstrukturierung und den Zuzug mittelständischer Haushalte in den umstädtischen Siedlungen hat sich eine vielfältige Mischung von BewohnerInnen unterschiedlichen Alters und Einkommens herausgebildet. Hingegen sind die Familien in den Einfamilienhaussiedlungen des Umlandes seit ihrem erstmaligen Bezug weitgehend die gleichen geblieben – bis auf die Kinder. Sie haben, erwachsen geworden, ihren eigenen Haushalt in zentraleren Lagen der Region gegründet. Die Homogenität der BewohnerInnenschaft, die ehemals Sicherheit vermittelte und als großer Vorteil der Einfamilienhaussiedlungen empfunden wurde, bildet nun ein Hindernis, da nachbarschaftliche Hilfe bei der Bewältigung des gebrechlichen Alltags kaum von den z. T. schon pflegebedürftigen NachbarInnen zu erwarten ist. In die leerfallenden Häuser ziehen vor allem Haushalte mit Migrationshintergrund. Sie machen sich eine Nische in der Dienstleistungslandschaft der Region zunutze. Gerade in den Einfamilienhaussiedlungen des Umlandes mit ihren vergreisenden BewohnerInnen besteht eine große Nachfrage nach einfachen Dienstleistungen rund um den Haushalt sowie nach Pflegediensten. Im Gegensatz zu den zentral organisierten Diensten, die erhebliche Kosten allein durch die langen Anfahrtswege verursachen, sind sie als private DienstleisterInnen wesentlich günstiger und bieten durch ihre Rolle als NachbarInnen eine größere Sicherheit durch physische und soziale Nähe.

### **Wohnweise und öffentlicher Raum**

Die Leerstandsproblematik in städtischen und umstädtischen Quartieren hat vor allem durch die regionalplanerische Festlegung der Siedlungsentwicklung auf wenige zentrale Orte sowie die Kooperation zwischen Kommunen und Wohnungsunternehmen nicht die Dramatik erreicht, wie sie im ersten Jahrzehnt des Jahrhunderts prognostiziert wurde. Die Investition in den Umbau und die Umgestaltung des Bestandes wurde so für die EigentümerInnen wieder lohnenswert und versprach neue NutzerInnen sowie eine Abmilderung sozialer Probleme. So konnten durch altersgerechte Anpassungen des Wohnungsbestandes nicht nur viele BewohnerInnen gehalten werden. Auch die Kooperation mit Trägern der Altenpflege und Umbauten zu Wohnungen, die unterschiedlichste gemeinschaftliche Wohnprojekte zulassen, haben neue InteressentInnen aus unterschiedlichen Generationen und Einkommenschichten auf die großen vorwiegend umstädtischen Wohnungsbestände aufmerksam gemacht. Vor allem die Aussicht, in Zeiten stetiger Flexibilisierung und sozialer Unsicherheit in der Nachbarschaft sozialen Halt und Unterstützung zu finden, ist einer der hauptsächlichen Beweggründe, sich für gemeinschaftliches Wohnen zu entscheiden. Die Erfahrung der Wohnungsgesellschaften, erhebliche Teile ihres Wohnungsbestandes um- oder rückbauen zu müssen, hat Viele bewogen, im Rahmen neuer Planungen den Rückbau bzw. die Umnutzung dieser neuen Objekte organisatorisch, technisch und finanziell grundsätzlich mit einzuplanen. Trotz all dieser Maßnahmen wurden und werden weiterhin Anpassungen der technischen Infrastruktur an die verringerte Auslastung notwendig. Zu einer Beteiligung an den Kosten werden auch die HauseigentümerInnen verpflichtet. Sie fällt allerdings wesentlich geringer aus als der vormals übliche Erschließungsbeitrag. Die eingeleitete

Konzentration der Siedlungsentwicklung hilft den Kommunen ebenso wie ihre Zusammenarbeit, die Systeme zu konsolidieren und dadurch Kosten zu reduzieren.

Die umfangreichen Maßnahmen in Stadt und UmStadt haben jedoch nicht dazu geführt, dass hier alle Probleme gelöst wären. Noch immer ist es den Kommunen nicht gelungen, die Wohnraumversorgung der wachsenden Zahl hilfsbedürftiger EinwohnerInnen von der Inanspruchnahme von Belegungsrechten im ehemals sozialen Wohnungsbau zu entkoppeln. Vielfach sind es Familien von MigrantInnen, die hier einquartiert werden. Da sie jedoch von den Wohnungsgesellschaften nicht als dauerhafte MieterInnen angesehen werden, sind auch keine Anstrengungen erkennbar, Wohnungen oder Wohnumfeld an die Bedürfnisse dieser BewohnerInnen anzupassen. Nur vereinzelt wurden Quartiermanager eingesetzt, um Konflikte zwischen deutscher Bevölkerung und MigrantInnen zu lösen und begleitende Integrationsmaßnahmen einzuleiten. Einige Quartiere mit besonders hohem Anteil bedürftiger Bevölkerungsschichten sind so seit den 1990er Jahren immer weiter in die Abwärtsspirale geraten. Sie bilden MigrantInnen-Ghettos und soziale Brennpunkte im stadtreionalen Siedlungszusammenhang, die vom Rest der Bevölkerung systematisch gemieden werden.

### **Zeitpolitik und Alltagsorganisation**

Zahlreiche interkommunale Kooperationen sowie eine flexible Genehmigungspraxis haben dazu geführt, dass in Zusammenarbeit mit verschiedenen Unternehmen wohnortnahe Arbeitsplätze in Nachbarschaftsbüros und Telehäusern eingerichtet werden konnten. Diese stellen für die jeweiligen Kommunen einen wesentlichen Standortvorteil dar. Die BewohnerInnen genießen die kurzen Wege zur Arbeit, zumal sich insbesondere für erwerbstätige Eltern das Prinzip der Anlagerung an oder Teilnutzung von Schulgebäuden und Kindergärten bewährt hat. Auch einige Wohnungsunternehmen in der Region sind diesem Beispiel gefolgt und richten in Teilen ihres Wohnungsbestandes hochwertige Nachbarschaftsbüros ein, die bei Bedarf gemietet und auch in eigenständige kleinere Einheiten unterteilt werden können. Auch durch Umbauten in den Wohnungen wird die Möglichkeit geschaffen, einen Heimarbeitsplatz einzurichten.

Die Standorte der Lebensmitteldiscounter bilden ein weitmaschiges Netz. Sie haben spätestens seit 2010 ihren vollständigen Siegeszug gegenüber den Super- und Verbrauchermärkten angetreten und seitdem andere Vertriebsformen durch massive Marktpräsenz verdrängt. Da sich der Einzelhandel bei neueren Ansiedlungen ebenso wie der Wohnungsbau an den regionalplanerisch festgelegten, zentralen Orten und Siedlungsbereichen orientieren muss, ist der Trend zur Ansiedlung an Ortsrändern und regional bedeutsamen Verkehrsstraßen, fernab der Wohnorte der KundInnen, gebrochen. Nichtsdestotrotz befinden sich die meisten Standorte in nicht integrierten Lagen und sind kaum anders als mit dem PKW erreichbar. Diese Standorte wurden noch vor Inkrafttreten des neuen RROP geplant und errichtet. Die Akzeptanz des überwiegenden Teils der VerbraucherInnen, zum regelmäßigen Einkauf auch lange Wege zu bewältigen, ist allerdings noch immer sehr hoch, da insbesondere die vielfältigen indirekten staatlichen Subventionen des Individualverkehrs bisher nicht abgebaut wurden. Als

Reaktion auf den Trend zu immer mehr Bequemlichkeit beim Einkauf (Convenience-Shopping) und auf die zunehmende Zahl immobiler KundInnen entwickelte der Einzelhandel verschiedene Bestell- und Lieferdienste. Diese unterscheiden sich nach Waren, Lieferbedingungen und Zusatzleistungen, je nachdem welche Lebensformen und -stile die KundInnen pflegen. Für diese Dienste müssen die KundInnen in der Regel eine Gebühr entrichten, die sich nach der Liefermenge und der zurückgelegten Strecke richtet. Gerade gering verdienende und ältere Menschen sowie Haushalte in abgelegenen Regionen können sich diese Form der Versorgungsleistung deshalb nur selten leisten.

Allerdings konnte durch die intensive Zusammenarbeit zwischen VW und den Trägern des ÖPNV gerade in schwach frequentierten Lagen eine erhebliche Verbesserung der individuellen Erreichbarkeit in der gesamten Region durch öffentliche Verkehrsmittel erreicht werden. Darüber hinaus begegnen die BewohnerInnen der Region der Herausforderung weiterer Entfernungen und größerer Anforderung an die eigene Mobilität auch zur Versorgung auf ihre eigene Weise. Es hat sich ein System aus preiswerten Leihfahrzeugen aller Art – von dem führerscheinlos zu steuernden Elektroroller bis zum Kleinbus – etabliert, das eine rege Nachfrage erfährt. Gerade in den ländlichen und umländlichen Siedlungsgebieten sind des Weiteren Mitfahrbörsen sowie Hol- und Bringdienste, die mit anderen Wegen kombiniert werden, weit verbreitet. So werden z.B. die Kinder von den Alten auf ihrem Weg zu den täglichen Besorgungen in die Schule oder den Kindergarten und von der HausdienstleisterIn aus der Nachbarschaft auf ihrer Tour zum nächsten Kunden wieder abgeholt. Dies alles ohne zusätzliche Kosten aufzuwerfen.

### **5.3.4 Alternativszenario 2 – Die nachhaltige Region**

#### **Gestoppte Zersiedlung**

Auf der Grundlage des europäischen Gesetzes zur Umgestaltung der Steuersysteme und der Förderlandschaft im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung in den Staaten der Gemeinschaft wurden nach 2010 zahlreiche direkte und indirekte Subventionen ersatzlos gestrichen. Dies betraf im Bereich der Wohnungsbautätigkeit insbesondere die Eigenheimzulage und die Kilometerpauschale. Die Umsetzung der internationalen Bodenschutzkonvention von 2006 in deutsches Recht führte zu einer massiven Veränderung auf dem Bodenmarkt. Nicht nur, dass nun dem Nutzen unversiegelter Flächen und der Landschaft ein monetärer Wert beigemessen wird, auch die Zentralität fließt nicht mehr ausschließlich nach ihrem wirtschaftlichen Nutzen in den Bodenpreis ein. Vielmehr werden die ehemals von der Gemeinschaft zu tragenden Kosten der sozialen und umweltrelevanten Folgen der Grundstücksnutzung in den Preis des Grundstücks integriert. Insgesamt sind die Bestrebungen, externe Kosten zu internalisieren, d.h. dem jeweiligen Verursacher von Kosten anzulasten, weit gediehen.

Das Bodenpreisgefälle, das noch zu Anfang des Jahrhunderts zwischen Stadt, Um und Land bestand, ist kaum noch vorhanden. In manchen Teilen der Region, wie z.B. im

Landkreis Goslar, hat es sich sogar umgekehrt. Manche EigentümerInnen nutzen Entseigelungsmaßnahmen mittlerweile, um den Bodenpreis ihrer Grundstücke zu steigern, auch wenn dies nicht unbedingt die Absatzchancen erhöht. Aufgrund der hohen Nachfrage nach zentral gelegenem Bauland sind solche Maßnahmen vor allem in den Städten attraktiv.

Gerade die aufgrund der internalisierten Umweltkosten gestiegenen Verkehrskosten sind als Ursache für das Einsetzen einer Binnenwanderungsbewegung zugunsten der städtischen Zentren zu benennen. Für viele mittelständische Haushalte im Umland fiel die Rechnung, das eigene Haus mit Verlust zu verkaufen und aufgrund des neuen Wohnsitzes in der Stadt geringere Fahrtkosten durch kürzere Wege zu Arbeit, Schule, Einkauf und Vergnügen durch einen Wohnsitz in der Stadt zu haben, günstiger aus, als die gestiegenen Fahrtkosten zu tragen. Die „NeustädterInnen“ finden überwiegend in den städtischen und umstädtischen Quartieren eine neue Heimat, aus denen sie oder ihre Eltern wenige Jahrzehnte zuvor ausgezogen waren. Das Bild, das sich ihnen hier präsentiert, unterscheidet sich jedoch grundlegend von dem noch zur Jahrhundertwende anzutreffenden. Nachdem die ersten Gebäude im Rahmen des Stadtumbaus und ähnlicher Programme zurückgebaut worden waren, erkannte eine Vielzahl von Wohnungsunternehmen nicht lediglich die Bedeutung der Marktbereinigung von überzähligem Wohnraum. Vielmehr setzten sie sich die umfassende Qualifizierung der Quartiere zum Ziel u.a. auch durch Schaffung attraktiver Wohnstrukturen mit intensivem Freiraumbezug. In Kombination mit der unmittelbaren Stadtnähe entstand so zentral gelegener Wohnraum mit Qualitäten, die bisher nur dem Einfamilienhaus auf der grünen Wiese zugesprochen wurden. Darüber hinaus haben viele regionale ArbeitgeberInnen die einsetzende Rückwanderung ihrer Belegschaft in die Städte genutzt, die räumliche Arbeitsorganisation neu zu strukturieren. Eine dezentrale Bereitstellung von Nachbarschaftsbüros und Telehäusern in Kooperation mit anderen Unternehmen, Wohnungsgesellschaften und den Kommunen erleichtert es vor allem der Belegschaft, sich flexiblen Arbeitsstrukturen anzupassen, und erhöht deren Motivation. Die Notwendigkeit, bei einem Arbeitsplatzwechsel auch den Arbeitsort zu ändern, entfällt so für Viele.

Das Umland verliert zwar an BewohnerInnen, die betroffenen Gemeinden profitieren aber gleichzeitig von dieser Entwicklung durch die Einrichtung eines interkommunalen Finanzausgleichs. Der Bedeutungsverlust durch die sinkenden Bevölkerungszahlen kann jedoch nur zu Teilen kompensiert werden. So gelingt es nicht überall, das Leerfallen der Einfamilienhäuser so zu steuern, dass durch gezielten Abriss eine Aufwertung landschaftlicher Qualitäten erreicht werden kann. Gerade in abgelegenen Regionen der Landkreise Gifhorn und Wolfenbüttel sind sowohl gewachsene Dörfer als auch ganze Einfamilienhausgebiete wüst gefallen. Wer deren Abriss bezahlen soll, ist bislang nicht geklärt. Wenn auch durch weit ausgereifte Verfahren des Baustoffrecycling viele Teile wieder verkauft werden können, bleibt doch ein erheblicher Teil der Kosten ohne direkte Refinanzierung. Aus diesem Grund soll ein interkommunaler Entseigelungs-Finanzierungs-Pool eingerichtet werden. Über die konkrete Lastenverteilung wird derzeit noch zwischen den Kommunen verhandelt.

Die Anpassung der nicht mehr ausgelasteten technischen Infrastruktur stellt nicht mehr ein so großes Problem dar, wie es noch zur Jahrhundertwende prognostiziert wurde. So wird dieser Anpassungsprozess seit mehr als 20 Jahren betrieben. Die Umrüstung auf eine dezentrale Wasserversorgung und Abwasserentsorgung wurde 2008 gesetzlich festgeschrieben, mit einer Übergangszeit von 50 Jahren. Positiv bemerkbar macht sich in der gesamten Region die deutlich geringere Verkehrsbelastung. Deutlichste VerliererInnen der Reurbanisierung sind die armen und alten BewohnerInnen des Umlandes und der ländlichen Gebiete. Ihnen ist es entweder finanziell oder psychologisch nicht möglich, ihren Wohnsitz zu wechseln, so dass die einzige Konsequenz der gesteigerten Verkehrskosten für sie die massive Einschränkung ihres Mobilitätsradius ist. Auch wenn viele aufgrund des fortgeschrittenen Alters kaum noch selbständig, weiträumig und individuell mobil sind, so besteht für sie doch die Möglichkeit sogenannte „Kollektive Mobilitätshilfen“ in Anspruch zu nehmen. Diese werden aus den Einnahmen durch den privaten Verkehr finanziert, um soziale Härten zu vermeiden.

Durch die aus dem Umland zurückkehrenden BewohnerInnen hat sich eine große Vielfalt unter den Quartieren entwickelt, die sich neben ihrer Bebauung vornehmlich in der vorherrschenden BewohnerInnenschaft ausdrückt. So existiert zwar eine begrenzte Mischung unterschiedlicher Generationen, Kulturen und Einkommensschichten, größtenteils findet man sich aber mit seinesgleichen in einem Quartier wieder. Das Segregationsmuster, das ehemals über die gesamte Region verteilt war, mit einer Häufung sozial Schwacher in den Städten und Angehöriger der Mittelschicht im weiteren Umland, ist nun auf den kleineren Radius der kommunalen Grenzen geschrumpft. In zentralen Bereichen, die nicht vorwiegend dem Geschäftsleben dienen, finden sich die sozialen Randgruppen; zu den Rändern der Städte wird der Anteil gut verdienender und sozial abgesicherter Menschen größer. Allerdings existieren durch den vollständigen Verzicht der Kommunen auf Belegungsrechte in bestimmten städtischen und umstädtischen Bereichen keine abgrenzbaren sozialen Ghettos mehr, in denen nur Menschen wohnen, die unfreiwillig dorthin „gezogen wurden“. Die Unterstützung bei der Wohnraumversorgung erfolgt über Wohngeld und ähnliche an den Haushalt gebundene Fördermöglichkeiten.

Der soziale Zusammenhalt in den Quartieren ist im Vergleich zu Zeiten um die Jahrhundertwende wieder gewachsen. Ein Grund dafür liegt in der räumlichen Nähe unterschiedlicher sozialer und kultureller Milieus und der zunehmenden sozialen Mischung. Einen wesentlichen Anteil haben auch intensive Bemühungen der Städte, durch Quartiersmanagement die Selbstorganisation nachbarschaftlicher Hilfe und des verantwortungsbewussten Umgangs mit dem Wohnumfeld zu unterstützen. Diese Hilfe zur Selbsthilfe wird auch in den benachteiligten Quartieren gut angenommen. Hier hat sich eine Hilfgemeinschaft etabliert, in der die informelle Wirtschaft blüht. Aus der finanziellen Not wurde eine Tugend gemacht. Steuereinnahmen werden aus diesen Wirtschaftsaktivitäten zwar nicht gewonnen, durch die Gegenseitigkeit, auf der die Leistungen zum großen Teil beruhen, wird jedoch auch eine geringere öffentliche Unterstützungsleistung notwendig.

Einen weiteren Beitrag sowohl zum nachbarschaftlich-solidarischen Miteinander leistet die Aufweitung des Verständnisses, der Möglichkeiten und Aufgaben der Schule. Sie ist in einem gemeinsamen Modell der nördlichen Bundesländer zu einer Institution geworden, die weit über die ehemalige Funktion als schulische Bildungseinrichtung für Kinder und Jugendliche hinausreicht. Sie ist mittlerweile ein zentraler Anlaufpunkt im stadtteilbezogenen Gemeinwesen, der sowohl einen lebenslangen Bildungsauftrag verfolgt – der gleichzeitig inter- und transgenerativ verstanden wird – als auch Organisations- und Veranstaltungsort für verschiedenste formelle und informelle Dienste ist. So hat sich die Schule zu einem stadtteilbezogenen Zentrum für Kommunikation, gegenseitige Unterstützung und Hilfeleistung und lebenslanges Lernen gewandelt.

Auch die verbliebene BewohnerInnenschaft in den ländlichen Gebieten und im Umland hat es geschafft, die solidarische Unterstützung aufrecht zu erhalten, die sie im Rahmen der Kinderbetreuung aufgebaut hatte. Die zunehmende Alterung und Pflegebedürftigkeit der Nachbarschaften reißt jedoch zunehmend Lücken in die Organisation der gegenseitigen Hilfe. In manchen Teilen ist es nur noch eine Frage weniger Jahre, bis dieses System auf Unterstützung von außen angewiesen sein wird oder in sich zusammenbricht. Schon jetzt existieren staatlich finanzierte Dienste, die soziale Härten vermeiden sollen.

Auf die gestiegenen Verkehrskosten hat insbesondere der Lebensmittelhandel schnell und umfassend reagiert. So wurde deutlich, dass die VerbraucherInnen die hohen Wegekosten zum Einkauf nicht ohne weiteres akzeptieren würden. Handelsketten, in deren Vertriebsstrukturen die Discounter mit 70% des Gesamtumsatzes den Lebensmittelhandel maßgeblich bestimmen, reorganisierten in der Folge ihr Filialnetz grundlegend. Sie konnten die Bauelemente ihrer preisgünstigen Architektur an den Ortsrändern und Knoten des Individualverkehrs leicht an neuen Standorten wieder verwenden. Während dieses Umstrukturierungsprozesses wurde ein engmaschiges Netz von Standorten installiert, das sich dezentral an die Wohnstandorte anlagerte. Gerade in den Orten, die nicht über landwirtschaftliche DirektvermarkterInnen verfügen, haben sich Einkaufsgemeinschaften gebildet, um die individuellen Wegekosten zu verringern.

Im Lebensmittelhandel ist in Folge der gestiegenen Wegekosten eine Regionalisierung der Produktpalette zu beobachten, die mit einer Steigerung des Absatzes von Waren aus ökologischer Produktion einhergeht. Die europaweiten und globalen Vertriebsstrukturen für Lebensmittel befinden sich in Europa aus Kostengründen auf dem Rückzug. Der Lebensmittelhandel nutzt die Einführung immer weiterer umweltschonend produzierter und regionaler Produkte zu Werbezwecken, da die Sensibilität der VerbraucherInnen für die Qualität nicht nur der Produkte, sondern auch der Produktionsbedingungen stark gestiegen ist. Ebenso werden die vielfältigen Entsiegelungs- und Renaturierungsmaßnahmen im Rahmen der Image-Pflege genutzt. Umweltsponsoring hat nicht mehr nur im globalen Zusammenhang Bedeutung für die Unternehmen, sondern vor allem auch im direkten lebensräumlichen Bezug der VerbraucherInnen. Auf diesem Weg versuchen die Handelsketten die Verluste, die durch die Entsiegelungsmaßnahmen entstehen, positiv für das eigene Unternehmen zu nutzen.

### 5.3.5 Diskussion der Szenarien

Die Gegenüberstellung der Szenarien macht grundsätzliche Unterschiede in der Siedlungsentwicklung und Bevölkerungsverteilung deutlich:

- Im Trendszenario „Weiter wie bisher...“ erfolgt weiterhin eine disperse Siedlungsentwicklung, vor allem in den sub- und desurbanen Lagen der Region. Diese wird erst durch stagnierende und sinkende Haushaltszahlen ab ca. 2015 gestoppt. Trotz allem geht die Randwanderung der Bevölkerung weiter, nun jedoch in den Bestand der dezentral gelegenen Einfamilienhausgebiete. Die Folge sind Leerstände im städtischen und umstädtischen Geschosswohnungsbau. Die Entstehung vor allem der neueren Einfamilienhausstrukturen in geschlossenen Siedlungen befördert die Entwicklung monogenerativer Strukturen, insbesondere aus alten und hochbetagten Menschen, und sozial räumlicher Polarisierung.
- Im Szenario der Kooperativen Region kann die Abwanderung der Bevölkerung in die Randlagen durch ein Zusammenwirken der regionalen Akteure gestoppt werden. Die städtischen und umstädtischen Wohnungsbestände werden durch gezielte Umbaumaßnahmen aufgewertet und können insbesondere aufgrund der Begrenzung des Neubauangebots wieder konkurrenzfähig auf dem Wohnungsmarkt angeboten werden. Diese Entwicklung hat eine weitere sozial-räumliche Segregation und Entmischung der Generationen verhindert.
- Vor allem die Beseitigung von marktverzerrenden Subventionen ist für die Rückwanderung in die Städte und Zentren im Szenario der nachhaltigen Region verantwortlich. Die großen Bestände städtischer und umstädtischer Wohnquartiere können aufgrund umfangreicher Umbaumaßnahmen nicht nur mit den Wohnqualitäten des Umlandes konkurrieren, sondern überzeugende neue Qualitäten anbieten. Die Rückwanderung bewirkt sowohl eine generative als auch eine sozial ausgewogene Zusammensetzung der Bevölkerung in den Städten.

Die Entwicklung des Lebensmitteleinzelhandels verläuft ebenso unterschiedlich:

- Die Standorte des Lebensmitteleinzelhandels orientieren sich im Trendszenario an der automobilen Erreichbarkeit. Eine wohnungsnahе Grundversorgung existiert kaum noch. Vielmehr erfolgt der Einkauf auf den Wegen von und zur Arbeit und am Wochenende. Menschen, die keinen PKW zur Verfügung haben, müssen viel Zeit in den Einkauf investieren oder sind auf die Lieferangebote des Einzelhandels angewiesen, die zusätzliche Kosten verursachen.
- Auch im Alternativszenario 1 ist der Großteil der Einzelhandelsstandorte städtebaulich nicht integriert und nur mit erhöhtem Wegeaufwand oder dem eigenen PKW gut erreichbar. Lediglich neuere Ansiedlungen werden wieder innerörtlich vorgenommen. Ebenso wie im Trendszenario existieren Lieferdienste, die zusätzliche Kosten verursachen.

- Im Alternativszenario 2 folgen die Lebensmittelgeschäfte der Rückwanderung ihrer KundInnen in die Städte. Ausschlaggebend dafür ist die Steigerung der Mobilitäts- und Grundstückskosten. Es etabliert sich wieder eine Nahversorgungsstruktur. Zudem werden in den Lebensmittelgeschäften zunehmend regionale Produkte angeboten.

Siedlungs- und bevölkerungsstrukturelle Veränderungen und die unterschiedliche Organisation sozialer Infrastrukturen haben weitreichende Folgen für das Gemeinwesen:

- Eine zunehmende Isolation im Alter und in der Folge eine steigende Abhängigkeit von professionellen – mobilen – Hilfsdiensten im Trendszenario begründet sich vor allem in einer dispersen Siedlungsentwicklung, die die Entstehung monogenerativer Strukturen und sozialräumlicher Isolation befördert. Die Zentralisierung sozialer Infrastruktureinrichtungen bedeutet insbesondere für Eltern eine wesentliche zeitliche Belastung durch Hol- und Bringdienste für die Kinder. Alte und pflegebedürftige Menschen werden hierdurch auch zunehmend abhängig von Mobilitätsdienstleistungen.
- Der Stopp der Siedlungserweiterung in Alternativszenario 1 ermöglicht durch die daraus folgende Konzentration auf den Wohnungsbestand u.a. wieder das Entstehen einer generativen Mischung. Allerdings finden sich noch immer zahlreiche Siedlungen, die vorwiegend von alten Menschen bewohnt werden. Die Umbauten im umstädtischen Wohnungsbestand tragen dazu bei, neue gemeinschaftliche Wohnformen zu etablieren. Das Zusammenrücken von Wohnen, sozialer Infrastruktur und Arbeitsplätzen stärkt die Identifikation der NutzerInnen mit dem Umfeld und entlastet insbesondere berufstätige Eltern von zahllosen Fahrdiensten.
- Die Konzentration der Siedlungsentwicklung und die Rückwanderung der Bevölkerung in die zentralen Orte in Alternativszenario 2 sind mit ausschlaggebend für das Entstehen aktiver Gemeinwesen in generativ und sozial gemischten Strukturen. Wesentlich zur Entwicklung eines positiven Miteinanders tragen die aktive, quartiersbezogene Unterstützung der Kommunen und die Schulen im Stadtteil bei.

### **5.3.6 Auswahl gemäß Leitvorstellung der nachhaltigen Entwicklung**

Sowohl die ökologischen wie auch die sozialen und wirtschaftlichen Trends in Wohnen und Versorgung widersprechen einer am Ziel der Nachhaltigkeit orientierten Entwicklung. So tragen die disperse Siedlungsentwicklung der Wohnstandorte und die Präferenz für nichtintegrierte Lagen im Lebensmitteleinzelhandel zu einer weiteren Steigerung des Flächenverbrauchs bei und sind ausschlaggebend für die weitere Zunahme des motorisierten Individualverkehrs mit seinen belastenden Folgen für die Umwelt. Die Konzentration des Lebensmitteleinzelhandels auf die Erschließung mit dem PKW stellt eine erhebliche Benachteiligung von Menschen ohne PKW dar. Des Weiteren wird die sozial-räumliche Segregation durch den Auszug mittelständischer Haushalte aus den

Städten unterstützt, die zudem mit zunehmendem Alter von Isolation in den perforierten Einfamilienhausgebieten bedroht sind. Die Beseitigung des Leerstands in städtischen und umstädtischen Quartieren durch Rück- und Umbau sowie die notwendige Anpassung der Infrastruktur stellen erhebliche volkswirtschaftliche Verluste dar, da einerseits auch hier häufig öffentliche Gelder gebunden sind und andererseits wieder Fördergelder für den Rück- und Umbau ausgezahlt werden.

Durch eine stärkere Kooperation der regionalen AkteurlInnen und ihre verstärkte Ausrichtung an den Zielen einer nachhaltigen Entwicklung – wie in Alternativszenario 1 skizziert – könnte ein wesentlicher Schritt in Richtung Nachhaltigkeit getan werden. Hierbei ist die erhebliche Zeitverzögerung zu beachten, mit der sich positive Effekte durch entsprechende Handlungen einstellen. So würde eine Konzentration der zukünftigen Siedlungsentwicklung auf die – zahlenmäßig reduzierten – zentralen Orte erst mittel- bis langfristig eine Veränderung auf dem Wohnungsmarkt bewirken, da zunächst die Vielzahl an existierenden rechtskräftigen Planungen verwirklicht werden wird. Ebenso ist auch erst langfristig mit einer Veränderung der Bevölkerungsumverteilung zu rechnen. Allerdings wäre ein solcher Schritt in mehrfacher Hinsicht als positives Zeichen zu werten, das andere Akteure zum Handeln animieren kann. Zum einen ist eine - wenn auch spät erfolgende - Begrenzung der Siedlungsflächenerweiterung wesentlich besser als gar keine. Zweitens wäre ein solcher Schritt ein Signal an Kommunen und Investoren, in Zukunft verstärkt auf Konsolidierung und Qualifizierung statt auf Wachstum zu setzen. Für die Wohnungsunternehmen mit großen Beständen in städtischen und umstädtischen Lagen würde diese Regelung die Aussicht auf Konkurrenzfähigkeit ihrer Wohnlagen und somit deren Investitionsbereitschaft in den Bestand erhöhen. Der Beitrag regionaler Steuerung liegt vor allem darin, bisher als nicht nachhaltig erkannte Entwicklungen zu bremsen oder zu stoppen, um so zum einen Schlimmeres zu verhindern und zum anderen den Weg zu ebnen für nachhaltige Alternativen. Wesentlich hierbei ist die zentrale Rolle der vielfältigen Kooperation zwischen gleichen und unterschiedlichsten AkteurlInnen. Durch den Abbau von Konkurrenz- und Kirchturmhandeln können Energien freigesetzt werden, die im nationalen und internationalen Wettbewerb der Regionen zwingend erforderlich sind. Gemeinsame Erfahrungen in der interkommunalen Siedlungsflächenentwicklung, der Entwicklung neuen, wegweisenden Wohnungs(um)baus und der Qualifizierung von Einzelhandelsstandorten können einen entscheidenden Vorsprung im Wettbewerb der Regionen begründen.

Die Veränderung auch steuerlicher Rahmenbedingungen in Alternativszenario 2 bedeutet eine Kehrtwende in der bisherigen Entwicklung. Die Streichung von Steuervergünstigungen, die einer nachhaltigen Entwicklung zuwiderlaufen, sowie die Internalisierung externer Kosten insbesondere im Bereich der Verkehrs- und Bodenpreise setzen positive Anreize für alle Beteiligten, im Sinne nachhaltiger Entwicklung zu agieren. Die Konzentration der Siedlungsentwicklung und die Rückwanderung der Bevölkerung in die zentralen Orte ermöglicht eine erhebliche Reduzierung des Verkehrs bzw. einen Umstieg auf öffentliche Verkehrsmittel. Neben dem ökologischen Nutzen der Verkehrsvermeidung ist die Verringerung durchschnittlicher Entfernungen zwischen unterschiedlichen Standorten sowie zwischen den Menschen in der Region eine Chance für

mehr soziale Gerechtigkeit. In Verbindung mit neuen Schulmodellen eröffnet sich hier die Möglichkeit, intergenerative und interkulturelle Wissensressourcen zu nutzen. Eine Herausforderung wird die Organisation des Rückbaus der dispersen und wüst fallenden Siedlungsstrukturen sein.

In allen Szenarien stellt sich die Situation der BewohnerInnen der peripheren ländlichen und umländlichen Siedlungsbereiche langfristig als die schwierigste dar. Das Vertrauen auf den PKW als langfristig sicheres Verkehrsmittel zur Erschließung dieser Gebiete kann hierbei als fataler Trugschluss betrachtet werden. Wenn nicht die Kosten zu hoch werden, so doch mit zunehmendem Alter der individuelle Aufwand oder gar die Unmöglichkeit, im höchsten Alter noch selbst entsprechend mobil zu sein. In der Folge bedeutet dies für die BewohnerInnen eine erhöhte Gefahr sozialer und räumlicher Isolation. Umso wichtiger ist es, künftig die Nutzung endogener Potentiale in den Vordergrund zu stellen. Diese zeigen sich gerade durch die vielfältigen Veränderungen in der Landwirtschaft - vom Biotrend über nachwachsende Rohstoffe bis zur grünen Gentechnik -, die Möglichkeiten der, über das Internet erweiterten, Direktvermarktung und die Nutzung der landschaftlichen Attraktivität im Rahmen touristischer Konzepte, in deren Rahmen auch vielfältige neue Beschäftigungsmöglichkeiten entwickelt werden könnten.

Die Szenarien machen deutlich, dass für eine Operationalisierung der nachhaltigen Entwicklung wesentliche Impulse aus der Region kommen können (vgl. Alternativszenario 1). Vor allem jegliche Art der Kooperation zur Bündelung von Ideen und Kräften und zur Ausschaltung kontraproduktiver Konkurrenzen bilden die effektivste Möglichkeit der regionalen AkteurlInnen, auf eine positive und nachhaltige Entwicklung hinzuwirken. Eine Kombination insbesondere mit Änderungen von Gesetzen, Steuern und Abgaben auf überregionaler / nationaler Ebene induziert Veränderungen im Verhalten des Individuums, das seine Entscheidungen in aller Regel entsprechend einer optimalen Ausnutzung vorhandener Rahmenbedingungen fällt.

## 5.4 Aktuelle Konzepte und Handlungsansätze

Auf sich abzeichnende Trends und Entwicklungen muss räumliche Planung in aller Regel reagieren, bevor die wissenschaftliche Durchdringung der aktuellen Probleme zu beleg- und begründbaren Erkenntnissen führt. Dieser Umstand planungswissenschaftlicher Materie begründet gleichzeitig auch die Zunahme anwendungsorientierter Forschung in jüngster Zeit als sog. "Erprobung und Entwicklung" (E+E).

Im Zusammenhang mit der perforierten Stadt wurden hier im Rahmen der kommunalen Entwicklungstätigkeit – ausgehend von den neuen Bundesländern – bereits frühzeitig planerische Konzepte und Strategien formuliert. Insbesondere die Stadt Leipzig hat hier Maßstäbe gesetzt (LÜTKE-DALDRUP 2000; WÖLPERT 2001), die zum Teil zu neuen planungstheoretischen Überlegungen geführt haben (vgl. GISEKE / LÜTKE-DALDRUP 2002; DOEHLER 2003) bzw. auf solchen aufbauen (ZIBELL 2002, 1996).

Zu den planerischen Konzepten gehören Visionen für die Entwicklung neuer Qualitäten weniger verdichteten innerstädtischen Wohnens (LÜTKE-DALDRUP 2002) oder die Idee eines „Rückbauplan“ als Instrument, das den potentiellen Rückbau bei jeder Planung und Entwicklung im Vorfeld bereits mitdenkt (GANSER 2001). Solche Überlegungen waren im Vorfeld der EXPO 2000 in Hannover bereits im Zusammenhang mit den Planungen zur Nachnutzung angestellt worden. So betonte einer der zuständigen Planer an einer Tagung im Frühjahr 2000 in Berlin, dass jede Nachnutzung, nicht nur die eines Weltausstellungsgeländes, grundsätzlich in Phasenkonzepte einer langfristigen und nachhaltigen Vor- und Weiternutzung einzubeziehen wäre (SPEER 2000). Im Kontext planerischer Konzepte für den Leerstand, die mit durchgreifenden Um- und Rückbaustrategien einhergehen, wird aus soziologischer Sicht auf die Bedeutung symbolischer Ortsbindungen sowie auf die Berücksichtigung von Alltagsidentitäten hingewiesen, die aus Gedächtnis und Erinnerung der BewohnerInnen gespeist werden (GÖSCHEL 2003).

Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht werden Programme zur nachhaltigen Stadtentwicklung gefordert (GDW 1999) sowie integrierte Stadtumbaukonzepte, die Kombination von Abriss und Umbau zur Qualifizierung der Wohnungsbestände und -standorte und die klare Prioritätensetzung auf der Stärkung der Stadt (FREITAG 2001). Auf einzelne Strategien im Wohnungsbau - wie verstärkte Eigentumsbildung - wird hingewiesen (PFEIFFER 2001).

Stadtregionale planerische Konzepte beziehen sich vor allem auf eine interkommunale Abstimmung der Standortplanung für großflächigen Einzelhandel durch die Initiierung von Moderationsverfahren an deren Ende Empfehlungen an die Ansiedlungsgemeinde ausgesprochen werden (vgl. z.B. GWH 1999). Im Fall des Kommunalverbandes Großraum Hannover wurden sogar eindeutige zeichnerische Vorgaben über die möglichen Lagen neuer großflächiger Einzelhandelsvorhaben im Verbandsgebiet getroffen (KOMMUNALVERBAND GROSSRAUM HANNOVER 2000). Anhand einer Sortimentsbeschränkung sollen in Passau sowohl großflächige Einzelhandelsgeschäfte außerhalb des Zentrums verhindert werden, sofern sie den innerstädtischen Einzelhandel gefährden als auch die verbrauchernahe Versorgung in den Stadtteilen sichergestellt werden; Ergänzung erfährt die Sortimentsbeschränkung durch ein Zentrenkonzept (HEINRITZ et al. 1999). Die Verbesserung der wohnortnahen Versorgung durch die Entwicklung neuer oder die Stärkung vorhandener Stadtteilzentren durch Gastronomie, Dienstleistungen, Freizeit- und Kulturangebote sowie eine Stärkung der Wohnfunktion in den Stadtteilen zur Aufrechterhaltung der Tragfähigkeit des Einzelhandels (vgl. u.a. ACOCELLA 1999, ACOCELLA/SCHNACKE/AGENDA BERATUNGSBÜRO FÜR STADT- UND REGIONALENTWICKLUNG 1999 und BAUER 1999).

Insgesamt fehlt es bisher an wissenschaftlichen Studien, die die demographischen Entwicklungen mit den raum- und siedlungsstrukturellen Konsequenzen verknüpfen und kombinierte Aussagen treffen für die Zukunft von Wohnen und Versorgung. Für die Umsetzung des raumordnerischen Gebotes einer nachhaltigen räumlichen Entwicklung

scheinen solche inter- und transdisziplinären Grundlagen, die eine übergreifende Sicht der verschiedenen Sektoralpolitiken ermöglichen, jedoch von größter Dringlichkeit.

In der folgenden Leitbilderarbeit finden vor allem Ziele, Strategien und Maßnahmen auf regionaler, kommunaler bzw. lokaler Ebene Beachtung. Dies liegt in der Intention dieses Projektes begründet, das vornehmlich AkteurInnen aus der Region mit ihren Handlungsspielräumen ansprechen soll. Nichtsdestotrotz sei hier darauf hingewiesen, dass Regelungen auf überregionaler Ebene einen wesentlichen Einfluss auf die Region und ihre AkteurInnen haben.

## 6 Leitbild: Vernetztes Wohnen

Vernetztes Wohnen 2030 bedeutet die optimale Einbindung tragfähiger Wohnstandorte in ein Netz aus anpassungsfähigen Raum- und Siedlungsstrukturen, die sich aus materiell-gebauten und immateriell-sozialen, mit IuK-Technologien vielfältig gestützten Erschließungs- und Versorgungseinrichtungen zusammensetzen.

### 6.1 Die Bedeutung vernetzten Wohnens

Die unter der Leitvorstellung der Funktionstrennung entstandene aktuelle Siedlungsstruktur forciert die Isolation einzelner Nutzungen im Raum – so auch des Wohnens. Die Verknüpfung wird durch ein Verkehrssystem sichergestellt, das oftmals nicht nur verbindende, sondern auch trennende Wirkungen hat. Die Folgen dieser Isolation für das Leben in der Region wurden schon in den Ausführungen zum Trendszenario in Kapitel 5 ausführlich dargestellt und seien hier nur stichwortartig zusammengefasst:

- sozial-räumliche und generative Segregation
- räumliche Ballung sozialer Problemfälle
- Zunahme von Kriminalität und Vandalismus in sozialen Brennpunkten
- Isolation alter Menschen in den desurban gelegenen Einfamilienhausgebieten
- Versorgungsdefizite immobiler Bevölkerungsgruppen
- ungleiche Chancenverteilung in Bildung und Ausbildung
- Abnahme der frei verfügbaren Zeit durch die Zunahme von Wegen und Wegezeiten.

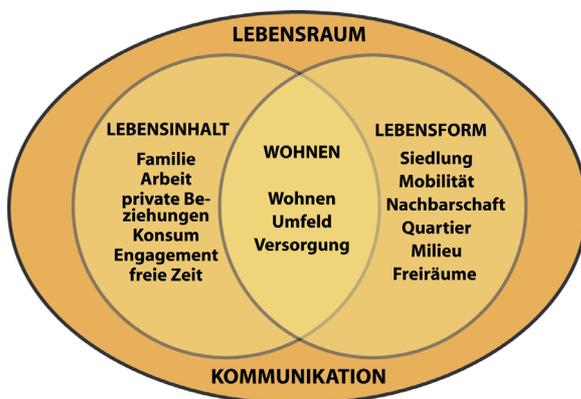


Abb. 16: Die zentrale Stellung des Wohnens im Lebensraum

Quelle: Eigene Darstellung 2003

Ein grundlegendes Erfordernis, das sich insbesondere vor dem Hintergrund rückläufiger Bevölkerungszahlen und der Leitvorstellung der nachhaltigen Entwicklung ergibt, ist eine stärkere Vernetzung aller Lebensbereiche. Neben nutzungsgemischten Strukturen ist hier auch an eine stärkere soziale - insbesondere generative und kulturelle - Mischung zu denken. Die engere räumliche und zeitliche Verflechtung von Menschen, Orten und Nutzungen im Raum entspricht der Leitvorstellung vom "vernetzten Wohnen".

Vernetztes Wohnen ermöglicht:

- lebenslanges Lernen,
- aktives Altern und
- Gemeinschaft statt Vereinsamung.

### Lebenslanges Lernen

Lebenslanges Lernen wird als ein Von- und Miteinanderlernen zwischen Generationen, Ethnien und Geschlechtern verstanden. Hierbei steht sowohl das Prinzip gemeinsamer und aufeinander aufbauender Erfahrungen im Vordergrund wie auch die permanente Generierung von Impulsen, die Innovation ermöglichen, Bewährtes ergänzen, Überkommenes in Frage stellen und Neues kritisch beleuchten. Im dynamischen Wandel von Wirtschaft und Gesellschaft eine wesentliche Voraussetzung, die im Bereich des Wohnens zu verankern ist.

### Aktives Altern

Aktives Altern ist die Schnittstelle zwischen so verstandenem lebenslangem Lernen und der Gestaltung eines gemeinsamen Lebensalltags, zum Beispiel im Rahmen einer intergenerativen Alltagsorganisation. Dies bietet einerseits Chancen für die Betroffenen, der Isolation im Alter vorzubeugen, andererseits Chancen für das Gemeinwesen, Kosten für soziale Leistungen zu sparen. Gleichzeitig ist eine anregende Umwelt und die Ermöglichung von Selbständigkeit und Autonomie in allen Lebensphasen grundlegende Voraussetzung, um auch im Alter einen aktiven Beitrag zur Gestaltung des Gemeinwesens zu leisten.

### Gemeinsam statt einsam

Die gemeinsame Gestaltung des Lebensalltags setzt der fortschreitenden Individualisierung das Grundprinzip von Kommunikation und Solidarität entgegen. Auf der Grundlage informeller Leistungen und Gegenleistungen kann sich eine Verantwortungsgemeinschaft etablieren. Durch das Geben eigener Aktivität und das Nehmen fremder Angebote ergibt sich für jedes Mitglied eine individuelle Bilanz aus Aktiva und Passiva.

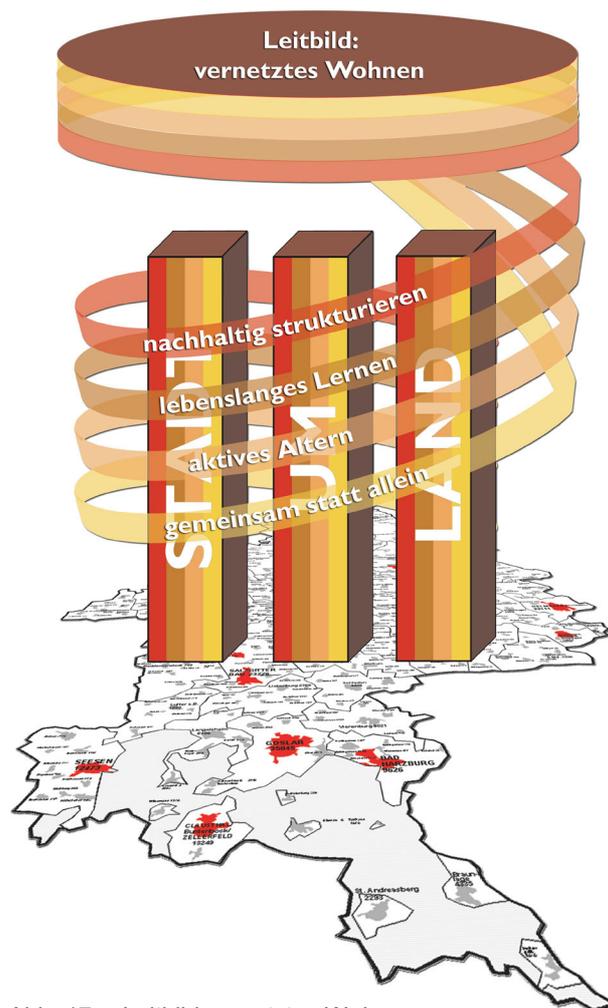


Abb. 17: Leitbild vernetztes Wohnen

Quelle: Eigene Darstellung 2003

## 6.2 Zielhorizont 2030

### Funktionsfähige Versorgungsstrukturen

Grundlage für funktionsfähige Versorgungsstrukturen bildet die optimale Ausrichtung der Versorgungseinrichtungen auf die Wohnstandorte. Diese wird durch eine koordinierte Entwicklung der Wohn- und Versorgungsstandorte gewährleistet, die sich an Einzugsbereichen mit mindestens 7.500 EinwohnerInnen für den Lebensmitteleinzelhandel und soziale Basisinfrastrukturen orientiert.

Die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sowie mit den grundlegenden Einrichtungen der sozialen Infrastruktur ist in allen Teilen der Region gewährleistet. So ist es grundsätzlich möglich, die nächste Gelegenheit für den regelmäßigen Einkauf zu Fuß, mit dem Fahrrad oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln innerhalb von 15 bis 20 Minuten zu erreichen.

Durch die Nutzung der neuen Informations- und Kommunikationstechnologien hat das Verständnis von Wohnortnähe zudem eine Wandlung erfahren. Neben die physische ist die virtuelle Nähe getreten. Das über die elektronischen Netze vermittelte Angebot von Bestell- und Lieferdiensten ist eine wesentliche Voraussetzung zur Gewährleistung der Versorgungssicherheit.

Es existiert eine breite Palette differenzierter Distributionsstrukturen, die optimal an die jeweiligen raumstrukturellen Gegebenheiten angepasst sind. Das im ländlichen Raum eher weitmaschige Versorgungsnetz größerer Filialbetriebe wird durch kleinteilige z.T. nebenberuflich betriebene und ehrenamtliche Angebote ergänzt.

Die Versorgung mit sozialer Infrastruktur erfolgt in breiter Kooperation zwischen Kommunen, Wirtschaftsbetrieben und BürgerInnen. Schulen sowie Einrichtungen der Kinder- und Altenbetreuung befinden sich in direkter Nähe zu Wohnorten und Arbeitsstätten. Diese räumliche Verknüpfung und die zeitliche Flexibilität der Einrichtungen bedeutet für Eltern und Kinder eine erhebliche Entlastung in der Alltagsorganisation, für die ArbeitgeberInnen eine Sicherung der Leistungsfähigkeit und Flexibilität der MitarbeiterInnen und für die Kommunen den erheblichen Standortvorteil effektiven Zeitmanagements.

### Schrumpfungsfähige Siedlungsstrukturen

Die Siedlungsstruktur der Region setzt sich zusammen aus tragfähigen Einheiten von mindestens 7.500 EinwohnerInnen. Diese Größenordnung orientiert sich an der Funktionsfähigkeit der Versorgungsbereiche und stellt auch in Zeiten der Schrumpfung

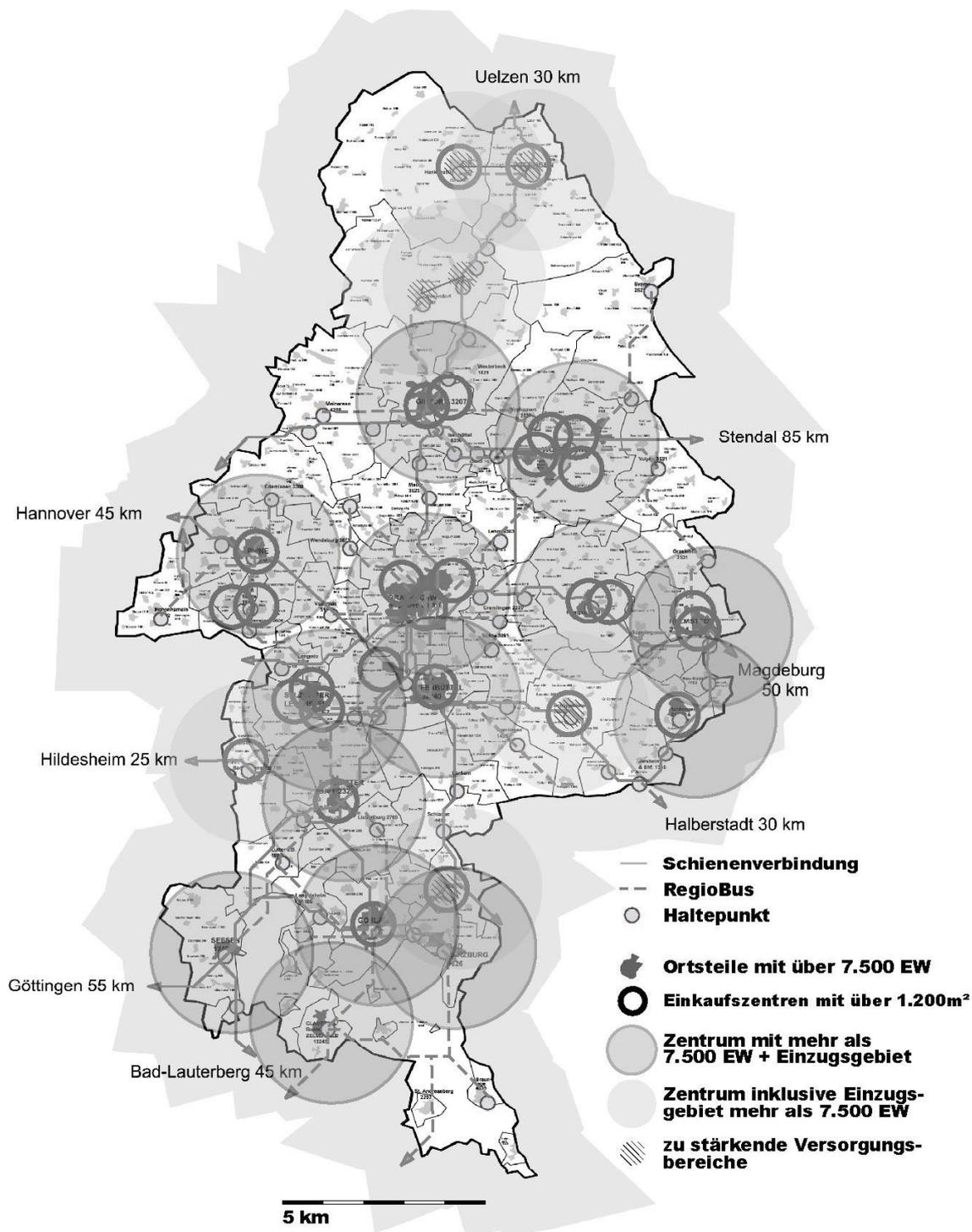


Abb. 18: Funktionsfähige Versorgungsbereiche - 2030

Quelle: Kartengrundlage ZGB 2002, Eigene Darstellung

deren Funktionsfähigkeit sicher.<sup>59</sup> In Zeiten des Wachstums bilden sie das Rückgrat der regionalen Siedlungsstruktur. Oberste Priorität haben innerhalb dieser Einheiten der nichtmotorisierte Individual- und der öffentliche Verkehr.

Die Zentralen Orte sind in ihrer Anzahl verringert und in Folge der Konzentration der Siedlungsentwicklung massiv gestärkt worden. Die vormals dispers über die gesamte Region verteilten baulichen Nutzungen sind einem dezentral konzentrierten Siedlungsraum gewichen. Das punkt-achsiale System des öffentlichen Verkehrs gibt hierfür das Grundnetz vor.

Die bauliche Entwicklung der zentralen Orte findet nahezu ausnahmslos im bereits erschlossenen Innenbereich statt. Dies und die Wiederbelebung funktional gemischter Strukturen sind mit dafür verantwortlich, dass sich die zentralen Orte als urbanes Geflecht verschiedener Funktionen und Standortqualitäten präsentieren, dessen kurze Wege von BewohnerInnen und NutzerInnen geschätzt werden.

Die bauliche Entwicklung der anderen Siedlungsbereiche ist grundsätzlich auf einen Eigenbedarf von max. 5% der vorhandenen bebauten Fläche beschränkt.

Phasenkonzepte für einen schonenden Rückbau nicht mehr tragfähiger Siedlungsteile werden entwickelt und konsequent umgesetzt. Es besteht regionaler Konsens darin, wüstfallende Dörfer nicht sich selbst zu überlassen, sondern in der Gestaltung des Übergangs zu begleiten. Die Organisation und Finanzierung der mobilen Versorgung der verbliebenen Bevölkerung mit Gütern und Diensten in der Übergangszeit ist eine Aufgabe der Gemeinschaft aus privaten und kommunalen AkteurInnen.

### **Zukunftsfähige Wohnstandorte**

Die Wohnstandorte in der Region sind eingebettet in ein leistungsfähiges Netz technischer und sozialer Verkehrs- und Kommunikationsinfrastruktur. Durch diese Vernetzung wird die optimale Erreichbarkeit verschiedener Nutzungen gewährleistet und durch virtuelle Möglichkeiten ergänzt. Die Priorität der physischen Nähe und die Anbindung der Wohn- und Versorgungsstandorte an das öffentliche Verkehrsnetz haben zu einer Renaissance des Langsamverkehrs im lokal gebundenen Alltag beigetragen und bewirken eine Reduzierung der Verkehrsbelastung in den Wohngebieten.

Die dem Wohnen zugeordneten Außenräume sind zu Orten des Aufenthalts und der Kommunikation umgestaltet worden. Sie bilden das Grundgerüst engmaschiger Wege-

---

<sup>59</sup> Die Zahl von 7.500 Ew leitet sich aus Aussagen zu Versorgungsbereichen in aktuellen Planwerken her. So heißt es in der Region Stuttgart, dass schon heute die Mindesteinwohnerzahl für die Neuansiedlung eines Einzelhandelsbetriebs bei 5.000 bis 10.000 Ew läge (Verband Region Stuttgart 2001, 5 u. 18). Im Entwurf des Thüringer Landesentwicklungsplanes 2003 lautet der entsprechende Plansatz: "Die Versorgungsbereiche sollen mind. 7.000 Ew (davon möglichst 2.000 im Siedlungs- und Versorgungskern) besitzen. Diese Richtwerte dürfen nur dann unterschritten werden, wenn besondere raumstrukturelle Bedingungen dies erfordern und eine angemessene Grundversorgung auf andere Weise gesichert werden kann" (Thüringer Staatskanzlei 2003).

beziehungen, die Wohn- und Versorgungsstandorte ebenso einbeziehen wie städtische Freiflächen und die umgebende Landschaft. In der Gestaltung sind die Nutzungsanforderungen unterschiedlicher Generationen, Geschlechter und Ethnien berücksichtigt.

Die Integration von Gewerbe und Dienstleistungen trägt der zentralen Stellung des Wohnens in Raum und Gesellschaft Rechnung. Dem kleinteiligen Einzelhandel kommt eine besondere Rolle bei der Aufwertung von Nachbarschaften zu: Neben der Gewährleistung quartiersbezogener Nahversorgung bildet dessen kommunikative Funktion ein wesentliches Element zur Belebung der vielfältigen Stadt- und Ortsteile in der Region.

Das Wohnungsangebot in den Quartieren besteht aus einer breiten Palette unterschiedlicher Bau- und Wohntypologien, die sowohl zur Miete als auch im selbstgenutzten Eigentum verfügbar sind. Genossenschaften und andere Gemeinschaften privater NutzerInnen ergänzen die Palette. Dieses stark differenzierte und kleinräumig gemischte Angebot ermöglicht die enge Nachbarschaft unterschiedlicher Wohn- und Lebensformen, Kulturen und Generationen.

Weiterhin bestehen vielfältige soziale Netze - von der Nachbarschaftshilfe bis zu regional organisierten ehrenamtlichen oder professionellen Angeboten. Sie bilden sowohl vor dem Hintergrund zunehmender Alterung und Pflegebedürftigkeit der Bevölkerung als auch im Rahmen der zunehmenden räumlichen und zeitlichen Flexibilisierung in der Arbeitswelt wichtige Ankerpunkte des Wohnens sowie der physischen, psychischen und sozialen Regeneration.

Gerade vor dem Hintergrund der fortschreitenden Alterung und des rapiden technischen Wandels haben der Erhalt selbstbestimmten Lebens auch im höheren Alter und die Einbindung der spezifischen Fähigkeiten aller Generationen in das Gemeinwesen höchste Priorität. Die Mehrfachnutzung von öffentlichen Einrichtungen – insbesondere der sozialen Infrastruktur – hat den Rahmen für die Etablierung generationsübergreifender Bildungsinstitutionen (sog. "Schulen im Stadtteil") geschaffen. Im Sinne permanenter technischer und sozialer Qualifizierung wird hier lebenslanges Lernen mit- und voneinander praktiziert. Zudem findet an diesen Orten eine synergetische und intergenerative Verknüpfung von Aktivitäten des Gemeinwesens statt.

### 6.3 Basisstrategien

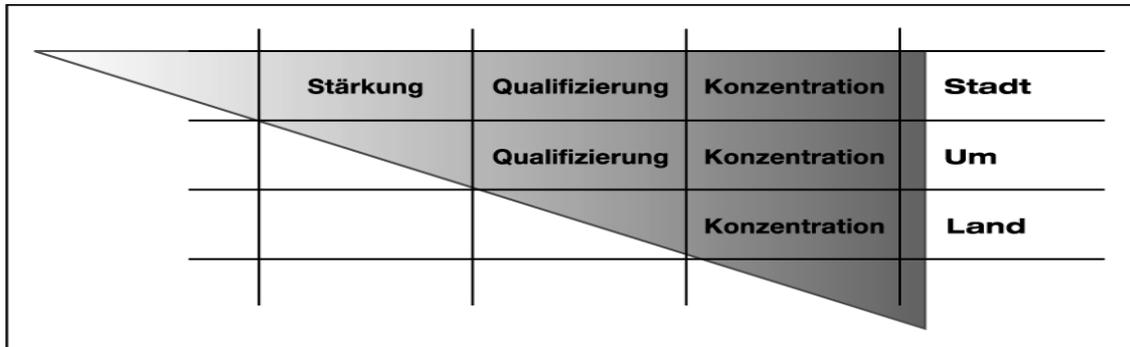


Abb. 19: Basisstrategien, Eigene Darstellung

Stärkung, Qualifizierung und Konzentration bilden die Basisstrategien zur Umsetzung des Leitbilds. Sie sind im Sinne der angestrebten Zielsetzungen - Funktionsfähigkeit der Versorgungsstrukturen, Schrumpfungsfähigkeit der Siedlungsstrukturen, Schaffung und Erhaltung zukunftsfähiger Wohnstandorte - und differenziert nach den raumstrukturellen Siedlungstypen (s. Kapitel 4.3) anzuwenden. So sind:

- städtische Siedlungen grundsätzlich zu stärken und zu qualifizieren, die Siedlungsentwicklung ist auf sie auszurichten;
- suburbane Siedlungen sind zu qualifizieren und im Hinblick auf die siedlungsräumliche Funktionsfähigkeit zu konzentrieren;
- im ländlichen Raum ist die Siedlungsentwicklung auf funktionsfähige Kerne zu konzentrieren.

Schrumpfende und unzureichend erschlossene Wohnstandorte im Umland (desurbia, „sprawl“) sowie im peripher gelegenen ländlichen Raum sind stufenweise zurückzubauen. Die Übergangsphasen sind planerisch zu begleiten und so schonend wie möglich zu gestalten („geordneter Rückzug“).

#### Stärkung

Die Strategie der Stärkung bezieht sich insbesondere auf die Stadt und die städtisch geprägten Teile der Siedlungsstruktur. Starke Städte - Motoren der wirtschaftlichen Entwicklung - prägen das Image der Region. Zur Ausbildung von Synergien, die intra- und interregionale Stärke begründen, sind räumliche Nähe und funktionale Mischung grundlegend. Die Bildung wirtschaftlich-technologischer Cluster sowie wissenschaftlicher oder administrativer Netzwerke wird durch stabile und vielfältige soziale Cluster und Netzwerke vor Ort ergänzt und gestützt. Die Attraktivität der Stadt ist eine Aufgabe, an der alle Bewohner- und NutzerInnen interessiert sind.

Eine Stärkung kann allerdings nicht gleichmäßig über den gesamten Raum erfolgen. Vielmehr sind durch gezielte Maßnahmen in den zentralen Orten positive Effekte für die gesamte Region zu initiieren.

### **Qualifizierung**

Die Strategie der Qualifizierung bezieht sich insbesondere auf die urbanen und suburbanen Teile des regionalen Siedlungsgefüges und geht als Impuls von den Wohnstandorten aus.

Ein Netz aus diversifizierten Wohnstandorten bildet das Grundgerüst für eine Region, die den unterschiedlichsten Lebensformen Raum gibt und der Landschaft ein unverwechselbares Gesicht verleiht. Gemäß dem hier zugrunde gelegten Begriff vom Wohnen, der neben der reinen Behausungsfunktion auch die Versorgungsarbeit, die Arbeit für die physische und psychische Regeneration sowie die soziale Interaktion in Wohnung und Wohnumfeld umfasst, bedeutet dies insbesondere eine differenzierte Erreichbarkeit von Nutzungen und Standorten mit unterschiedlichen Verkehrsmitteln sowie eine enge Vernetzung durch optimale physische und virtuelle Erreichbarkeiten innerhalb der Region.

### **Konzentration**

Die Strategie der Konzentration umfasst Maßnahmen in allen Teilen des regionalen Siedlungsgefüges, in Stadt, Um und Land. Grundsätzlich liegt die Priorität der Bautätigkeit auf der Innenentwicklung vor der Siedlungsflächenerweiterung. Konzentration in der Stadt bzw. in den mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erschlossenen Teilen des suburbanen Siedlungsgebietes bezieht sich auf die Sicherung tragfähiger Versorgungsstandorte und führt gesamthaft zu einer Verringerung der Anzahl zentraler Orte in der Region. Bezogen auf unzureichend erschlossene und schrumpfende Siedlungsgebiete bildet der geordnete Rückzug einen Bestandteil der Konzentrationsstrategie.

## **6.4 Maßnahmen für ausgewählte Teilräume (Stadt - Um - Land)**

Die drei Basisstrategien Stärkung, Qualifizierung und Konzentration haben im Rahmen der Umsetzung des Zielhorizontes ein unterschiedlich starkes Gewicht. So bedarf es zur Herstellung funktionsfähiger Versorgungsstrukturen insbesondere der Stärkung tragfähiger und gut erreichbarer Standorte, anpassungsfähige Siedlungsstrukturen sind vor allem durch Konzentration der Bautätigkeit auf den Bestand und hier schwerpunktmäßig auf die zentralen Orte zu erreichen, bei der Schaffung zukunftsfähiger Wohnstandorte stehen vor allem Maßnahmen der Qualifizierung im Vordergrund.

Die nachstehend aufgeführten Aspekte sind als Schlüsselmaßnahmen zu verstehen, die in der konkreten Umsetzung zu differenzieren und zu ergänzen sind.

## Funktionsfähige Versorgungsstrukturen

Zur Herstellung bzw. Sicherung langfristig funktionsfähiger Versorgungsstrukturen ist vor allem eine Stärkung der bestehenden Standorte anzustreben. Dies erfordert im Einzelnen:

- **eine tragfähige Basis an EinwohnerInnen**

Um eine EinwohnerInnenzahl von mindestens 7.500 in den Einzugsbereichen der Versorgungsstandorte zu sichern oder zu entwickeln, ist eine Konzentration der baulichen Entwicklung und eine intensive interkommunale Abstimmung erforderlich. Die Entwicklung integrierter Wohn- und Einzelhandelskonzepte in Zusammenarbeit mehrerer Kommunen oder auf gesamtregionaler Basis würde bundesweit Maßstäbe setzen.

- **die ÖPNV-Erreichbarkeit der zentralen Versorgungsstandorte**

Durch die Einbindung der Versorgungsstandorte in das Netz der öffentlichen Verkehrsmittel wird deren optimale Erreichbarkeit gewährleistet. Dies kann jedoch nur gelingen, wenn die Standortplanung interkommunal abgestimmt und auf die Haltepunkte des (schienengebundenen) öffentlichen Nahverkehrs ausgerichtet wird. Die Einrichtung mobiler Service- und Transportdienste verbessert die Vernetzung mit ungünstig erschlossenen oder peripher gelegenen Wohnstandorten.

- **die Priorität auf der physischen Erreichbarkeit**

Um allen Bevölkerungsgruppen - jung und alt, Mann und Frau - ein weitgehend selbständiges Leben zu ermöglichen, liegt die Priorität auf der physischen Erreichbarkeit der Standorte. Diese wird u.a. durch ein interkommunales Fuß- und Radwegenetz<sup>60</sup>, das auch im RROP und in der kommunalen Bauleitplanung verankert wird, gewährleistet. Bei künftigen Konzepten für die nicht-motorisierte Fortbewegung sind auch die vielfältigen neuen Formen der human powered mobility einzubeziehen. Die an Wichtigkeit zunehmende virtuelle Erreichbarkeit kann auch in Zukunft keinen adäquaten Ersatz für die physische Erreichbarkeit darstellen, da sich insbesondere der Ausbau der Vernetzungstechnologie an Wirtschaftlichkeitskriterien orientieren wird. Somit ist mit einer Benachteiligung finanzschwächerer AkteurInnen bzw. peripherer Standorte zu rechnen.

- **eine quartiersbezogene Nahversorgung**

Im Rahmen eines integrierten Wohn- und Einzelhandelskonzeptes (s.o.) ist insbesondere von der Entwicklung nicht integrierter, großflächiger Einzelhandelszentren als Konkurrenz zu wohnortnahen Versorgungsstandorten abzusehen. Weiterhin wird die quartiersinterne Grundversorgung durch kleinteilige (bspw. privat initiierte oder genos-

---

<sup>60</sup> Der Zweckverband hat eine Bestandsaufnahme aller überörtlichen und regional bedeutsamen Radwegeverbindungen vorgenommen, die als Basis für eine Regionale Radwegekonzeption dienen kann.

senschaftlich organisierte und kommunal unterstützte) Läden<sup>61</sup> gesichert und vor allem das Frischeangebot durch die Initiierung von Wochenmärkten in den Stadtteilzentren angereichert.

- **mobile Dienste und elektronische Netze zur Versorgung ländlicher / peripher gelegener Gebiete**

Der Ausbau mobiler Dienste und virtueller Vernetzung sichert in ländlichen Gebieten ein Mindestmaß an Versorgung mit Gütern des täglichen und periodischen Bedarfs. Insbesondere durch die Einrichtung von Servicestellen mit Bestellterminals in öffentlichen Gebäuden, aufgegebenen Läden oder anderen – ggf. leerstehenden – Räumen der dörflichen Infrastruktur wird die Grundversorgung ergänzt.

- **soziale Infrastrukturen zur Alltagsbewältigung**

Von Unternehmen gestützte Kindergärten sowie Altenwohn- und -pflegeeinrichtungen ergänzen das wohnortnahe Angebot der kommunalen sozialen Infrastruktur. Durch die kleinteilige Organisation von Krippen, Kindergärten und Schulen (z.B. Zwergschulen) bzw. durch ein fein abgestimmtes Netz von Schulbussen wird deren Wohnortnähe gewährleistet. Eine Ganztagsbetreuung mit flexiblen Betreuungszeiten trägt insbesondere den Anforderungen der Vereinbarkeit von Familie und Beruf Rechnung.

## **Schrumpfungsfähige Siedlungsstrukturen**

Die Gewährleistung von Siedlungsstrukturen, die Schrumpfung wie auch Wachstum ermöglichen, erfordert die Konzentration der Siedlungsentwicklung auf funktionsfähige Kerne, die in ein Netz aus öffentlichen Verkehrsmitteln eingebunden sind, das in Randlagen durch zusätzliche Angebote von halbprivat-halböffentlich zur Verfügung gestellten Leihfahrzeugen aller Art ergänzt wird. Zu den Maßnahmen, mit denen solche Siedlungsstrukturen entwickelt werden können, gehören:

- **das Prinzip der dezentralen Konzentration**

Die Siedlungsentwicklung ist auf die Zentralen Orte zu konzentrieren. Diese sind als Standorte für die soziale und ökonomische Grundversorgung auszubauen. Bei der Überarbeitung des Regionalen Raumordnungsprogramms ist deren Zahl, vor allem die der Grundzentren, zu reduzieren, um langfristig ein funktionsfähiges Netz tragfähiger Siedlungskerne sicherzustellen.

- **gemischte Strukturen**

Die kommunale Planung wirkt auf die Herstellung funktional und sozial gemischter Strukturen unter Berücksichtigung der Schutzansprüche der Nutzungen sowie deren barrierefreier Erreichbarkeit hin. Zu diesem Zweck sind bspw. die Aufhebung etwaiger

---

<sup>61</sup> Denkbar ist ihr Betrieb auch in kommunaler Regie.

Zweckentfremdungsverbote für Wohn- und Gewerberaum, der Verzicht auf monostrukturierende Ausweisungen in der Bauleitplanung (z.B. reines Wohngebiet, Gewerbegebiet) sowie ein häufigerer Gebrauch von Ausnahmen und Befreiungen bei Vorhabengenehmigungen erforderlich, darüber hinaus auch ein Wechsel von der Objekt- zur Subjektförderung im sozialen Wohnungsbau.

- **Innenentwicklung und Bestandsqualifizierung**

Potentiale der Innenentwicklung (u.a. Brachflächen) sind vorrangig zu nutzen und durch interkommunale Kooperation auszubauen und zu koordinieren (z.B. regionales Flächenmanagement und interkommunale Flächennutzungsplanung). Einer dispersen Erweiterung des Siedlungsgebietes ist entgegenzuwirken. Im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung ist hierzu eine regional abgestimmte Begrenzung der kommunalen Siedlungsflächenentwicklung vorzunehmen.

- **Phasenkonzepte für den geordneten Rückbau**

Kommunale und interkommunale Konzepte für nicht mehr tragfähige bzw. wüstfallende Siedlungsbereiche sind in Abstimmung mit der Region zu entwickeln, um einen behutsamen Rückbau einzuleiten. Hierbei geht es um die schonende Gestaltung des Übergangs in Etappen bis zur völligen Entleerung von Siedlungseinheiten, möglicherweise auch um eine Aktivierung endogener Potentiale für die Entwicklung neuer Überlebensstrategien. Im Mittelpunkt stehen Überlegungen zum Umgang mit leerstehenden Gebäuden inkl. Wertermittlung und Bewertung, zur Versorgung von - insbesondere der älteren - BewohnerInnen und der Kinder durch mobile Service- und Transportdienste sowie innovative Schul- und Betreuungsangebote. Auch weitere Instrumente, wie bspw. ein intrakommunaler Finanzausgleich, sollten mitbedacht werden.

## **Zukunftsfähige Wohnstandorte**

Die Zukunftsfähigkeit der Wohnstandorte wird wesentlich von ihrer Nutzungs- und An eignungsqualität durch BewohnerInnen, auch im stadtreionalen Kontext, abhängen. Dies bildet das Hauptaugenmerk bei deren Qualifizierung. Zu den Maßnahmen der Qualifizierung gehören:

- **eine maßstabsgerechte funktionale Mischung**

Die Integration von Gewerbe und Dienstleistungen in den Wohnquartieren trägt der zentralen Stellung von Wohnen und Versorgung Rechnung und birgt Potenziale, Verkehr zu minimieren (Maßnahmen: s.o. „gemischte Strukturen“).

- **die Diversifizierung des Wohnungsangebotes**

Durch Umbau, Abriss/Neubau sowie Ergänzungsbauten wird das Wohnungsangebot quartiersintern diversifiziert, um eine Mischung unterschiedlicher Haushalts-, Wohn- und Lebensformen zu ermöglichen. Insbesondere im Bestand des Geschosswohnungsbaus sind Teilprivatisierungen, Neuparzellierungen sowie zielgruppengerechte

Wohnungsumbauten vorzunehmen. In Kooperation mit karitativen Trägern sind z.B. betreute Wohngemeinschaften im Bestand zu entwickeln. Auch hier ist baurechtlich der Gebrauch von Ausnahmen und Befreiungen zu befürworten.

- **Aufwertung und Gestaltung der Außenräume**

Das in Arbeit befindliche regionale Freiraumkonzept wird auf kommunaler Ebene durch detaillierte interkommunale Freiraumkonzepte ergänzt. In diesen geht es darum, die dem Wohnen zugeordneten Außenräume als Orte des Aufenthalts und der Kommunikation nutzbar zu machen. Hierzu sind die Übergänge zwischen privaten und öffentlichen Räumen mit größter Sorgfalt und u.a. barrierefrei zu gestalten. Ein zusammenhängendes Netz aus wohnbezogenen Außenräumen, öffentlichen Wegen und Plätzen im bebauten Bereich wie in Verbindung mit der Landschaft ist in der Region zu entwickeln und ggf. regionsübergreifend auszubauen.

- **Nachbarschaften und soziale Netzwerke stärken**

Die Nutzung der Potentiale nachbarschaftlicher Hilfe und sozialer Netzwerke wird durch die Einrichtung von Nachbarschaftsläden und die Bereitstellung von Räumlichkeiten in vorhandenen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur unterstützt. Auch hier sind Unternehmen wie private Träger zur Unterstützung, z.B. im Sinne des Münchner Modells einer sozial gerechten Bodennutzung, heranzuziehen. Die Weiterentwicklung der (Ganztags-)Schule zu einer generationsübergreifenden Bildungseinrichtung ist durch besondere Schul- und Lehrmodelle zu fördern. Das Modell der "Schule im Stadtteil" (vgl. hierzu das Alternativszenario 2 in Kapitel 5.4.4) sowohl als generationenübergreifende Bildungsinstitution wie zur synergetischen Verknüpfung von Aktivitäten des Gemeinwesens kann einen wichtigen Beitrag zum lebenslangen Lernen wie zum aktiven Altern leisten.

Tab. 6: Maßnahmen zur Sicherung der Funktionsfähigkeit der Versorgungsstandorte nach raumstrukturellen Siedlungstypen\*)

Maßnahmen		S	US	UL	LZ	LP	R
<b>Sicherung der Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen</b>							
<b>Erreichbarkeit/Mobilität</b>							
Wohnortnahe und ÖPNV-gestützte Erreichbarkeit							
	- Bestell- und Lieferdienste (I&K), mobile Dienstleistungen (Pflege, Service ...)			x		x	
	- Mobile Verkaufsstände			x		x	
	- Wochenmärkte	x	x		x		
	- Feinmaschiges Netz von (kleinen) Leihfahrzeugen		x	x		x	
Vernetzung von Wohn- Versorgungs- und Arbeitsstandorten							
	- (interkommunale) Fuß- und Radwegkonzepte	x	x	x	x	x	x
<b>Standorte</b>							
Einzelhandelsstandorte in Zentren/Stadtteilzentren erhalten							
	- kleine Läden in Zentren unterstützen	x	x		x		
	- städtebauliche Aufwertung	x	x		x		
	- Einkaufsgenossenschaften initiieren			x		x	
	- Sortimentserweiterung in Zentren / - beschränkung in EKZ	x	x		x		
	- Flächenbeschränkung von neuen EKZ	x	x	x	x	x	x
Entwicklung neuer Standorte in integrierten Lagen							
	- interkommunale Abstimmung	x	x	x	x	x	x
	- gezielte Standortentwicklung	x	x	x	x	x	x

\*) Verortung / Verantwortung:

S = Stadt; US = UmStadt; UL = UmLand; LZ = LandZentral; LP = LandPeripher; R = Region

Tab. 7: Maßnahmen zur Sicherung der Anpassungsfähigkeit der Siedlungsstrukturen nach raumstrukturellen Siedlungstypen

Maßnahmen		S	US	UL	LZ	LP	R
<b>Siedlungsentwicklung</b>							
	Konzentration der Siedlungsentwicklung und Baumaßnahmen auf zentrale Orte (7.500 EW)	x	x	x	x	x	x
	Verdichtung der Siedlungsentwicklung um die Haltepunkte des ÖPNV		x	x	x	x	
	- interkommunale Abstimmung	x	x	x	x	x	
	- Entwicklung integrierter interkommunaler Wohn- und Einzelhandelskonzepte	x	x	x	x	x	x
	Verringerung der Anzahl der zentralen Orte						x
	- Änderung des RROP						x
	Reduzierung der Bauflächen in nicht zentralen Orten		x	x	x	x	
	Anreize schaffen für interkommunales Flächenmanagement:						x
	- Förderung von Konzepten und Projekten (Anreizsystem)						x
	- Bindung von Fördermittelvergabe an zu entwickelnde Nachhaltigkeitskriterien						x
	Nutzungsneutrale und -durchmischte Strukturen	x	x	x	x	x	
	planungsrechtliche Vorbereitung (keine reinen Wohn- oder Gewerbegebiete)	x	x	x	x	x	
	städtebauliche Vorbereitung (Anpassung / Umbau der Bestände)	x	x	x	x	x	
	Aufhebung von Zweckbindungen in Gebäuden (z.B. des Zweckentfremdungsverbots von Wohnraum)	x	x	x	x	x	
	soziale Netzwerke: intergeneratives Wohnen und Nachbarschaften fördern	x	x	x	x	x	
	Wohnort- / und Arbeitsplatznahe Einrichtungen sozialer Infrastruktur (für alle Generationen) – Ganztagschule / Tagespflege	x	x	x	x	x	

\*) Verortung / Verantwortung:

S = Stadt; US = UmStadt; UL = UmLand; LZ = LandZentral; LP = LandPeripher; R = Region

Tab. 8: Maßnahmen zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit der Wohnstandorte nach raumstrukturellen Siedlungstypen

Maßnahmen		S	US	UL	LZ	LP	R
<b>Bestandsentwicklung</b>							
	Diversifizierung des Wohnungsangebotes	x	x	x	x		
Kooperative Konzepte von Wohnungsbaunternehmen	Umbau (Wohnungszusammenlegung, Grundrissveränderung)	x	x		x		
	Rückbau bzw. Abriss und Neubau	x	x	x			
	Ergänzung	x	x	x	x		
	Aufwertung Wohnumfelder und Einkaufsstandorte	x	x	x	x		
Integrierte Verkehrs- und Freiraumkonzepte	Aufenthaltsqualitäten	x	x	x	x		
	Kommunikationspunkte	x	x	x	x		
	Freiraumvernetzung	x	x	x	x	x	
	Sicherheit	x	x	x	x	x	
	Reduktion fließender Verkehr	x	x		x		
	Konzentration ruhender Verkehr	x	x		x		
	Organisation des Rückbaus	x	x	x	x	x	x
kommunale und interkommunale Phasenkonzepte	Umgang mit bzw. Wiedernutzung von leerstehenden Gebäuden & Brachflächen	x	x	x	x	x	
	Innerregionaler Finanzausgleich	x	x	x	x	x	x
	Ggfs. Entschädigungsregelungen			x		x	
<b>Förderung von Integration:</b>							
	Auflösung monogenerativer Wohnstrukturen	x	x	x	x	x	
	- Ersatz von Objekt- durch Subjektförderung im sozialen Wohnungsbau	x	x		x		
	- finanzierungsgemischte Wohnprojekte	x	x		x		
	- intergenerative, multikulturelle, barrierefreie Wohnprojekte	x	x	x	x	x	
	- öffentlicher Raum - Wohnumfeld - Vernetzung (räumlich und sozial)	x	x	x	x		
	- "Schule im Stadtteil"- Umnutzung von öffentl. Gebäuden für ein lebenslanges inter-aktives / -generatives / -kulturelles Lernen	x	x	x	x	x	

\*) Verortung / Verantwortung:

S = Stadt; US = UmStadt; UL = UmLand; LZ = LandZentral; LP = LandPeripher; R = Region

## 6.5 Good Practices

Wenn wir die Trends erkennen, die unsere Zukunft beeinflussen, können wir schon heute unser Handeln danach ausrichten, absehbare negative Entwicklungen zu verhindern und positive zu fördern. Allerdings kann eine derartige Ausrichtung des Handelns auch die prophezeiten Entwicklungen erst hervorrufen (Problem der self-fulfilling-prophecy). Ob dies schlecht oder gut ist, hängt zum einen vom Standpunkt des Betrachters und der Betrachterin ab, zum anderen von der Art der prophezeiten Entwicklungen und der jeweiligen Intention. So kann es auch eine strategische Entscheidung sein, einen Trend, dessen Stärke und Kontinuität nicht ganz sicher ist, herbeizureden.

Bei aller Sorgfalt, die bei der Ermittlung von Trends und deren Fortschreibung in die Zukunft an den Tag gelegt werden, muss betont werden, dass selbst zuverlässigste Trends durch das Eintreten von Strukturbrüchen, Katastrophen, Innovationen oder ähnlichen nicht vorherzusehbaren, tiefgreifenden Ereignissen außer Kraft gesetzt werden können.

Die im Folgenden dokumentierten ausgewählten Guten Beispiele für eine zukunftsfähige Entwicklung in den Bereichen Wohnen und Versorgung versuchen vor diesem Hintergrund Anregungen zu geben für einen möglichen Umgang mit dem absehbaren demographischen Wandel. Sie können gleichzeitig nur einen kleinen Teil bisher schon vorhandener Projekte und Aktivitäten im Sinne des beschriebenen Leitbilds „Vernetztes Wohnen“ darstellen. Sie sollen aber vor Augen führen, dass durch eine projektbezogene, umsetzungsorientierte Herangehensweise schon heute Weichenstellungen für einen positiven Umgang mit den Herausforderungen der Zukunft vorgenommen werden können. Vorhandene und zu entwickelnde Top-down-Ansätze der regionalen Akteure können durch innovative Bottom-up-Ansätze vielfältiger Initiativen auf kommunaler bzw. lokaler Ebene wirkungsvoll ergänzt werden.

## Wohnen – Intergenerativ:

Wahlfamilie Bielefeld e.V.	Bielefeld	1999
----------------------------	-----------	------

Der Bielefelder Verein „Wahlfamilie“ hat es sich zum Ziel gesetzt, alternative, gemeinschaftliche Lebensformen für das Alter zu entwickeln und zu realisieren und damit „ein Dach für jung und alt“ zu schaffen.

Seit August 1999 konkretisieren die 17 Frauen und 8 Männer des Vereins ihre Vorstellungen vom Wohnen: so gemeinschaftlich wie möglich und so privat wie nötig. Dabei steht der Gedanke eines solidarischen Miteinanders nach innen (Nachbarschaftshilfe, gemeinsame Aktivitäten etc.) und einer Offenheit nach außen (Aufnahme ausländischer MitbürgerInnen, Organisation von Veranstaltungen für Nachbarschaft und Quartier, etc.) im Mittelpunkt.



Eine Wohnanlage mit 10 bis 20 separaten Mietwohnungen und Gemeinschaftseinrichtungen soll entstehen, die zu 2/3 öffentlich und zu 1/3 frei finanziert werden soll.

Momentan (Stand: Oktober 2003) engagiert sich die Wahlfamilie dafür, 2004 zwei konkrete Häuser realisieren zu können. Nachdem 2000 ein erstes Projekt aufgrund von Finanzierungsproblemen des Investors scheiterte, steht der Verein derzeit mit zwei neuen, unterschiedlichen Investoren über mögliche Grundstücke in Verhandlungen.

Quellen: persönliche Auskünfte der Wahlfamilie e.V.

<http://www.forum-fuer-senioren.de/wohnforum.mv?3FC32DDE0001979D0000442E00000000+wohnprojekte>

## Wohnen – Alte Menschen:

Offensives Altern	Berlin	1980
-------------------	--------	------

Offensives Altern e.V. ist ein generationsübergreifendes Frauenwohnprojekt mit 24 Frauen zwischen 27 und 73 Jahren und 18 Kindern zwischen 0 und 18 Jahren. Der Verein möchte in der Gemeinschaft familiäre Strukturen, die in unserer Gesellschaft und besonders in der Großstadt oft fehlen, ersetzen bzw. ergänzen.

Der Verein entstand zu Beginn der 80er Jahre aus autonomen Frauenzusammenhängen heraus, um mit Hilfe eines Wohnprojektes dazu beizutragen, menschenwürdig und lebensbejahend älter werden zu können. Der Vereinsamung, der gesellschaftlichen Entmündigung und Isolation sowie der wirtschaftlichen und physischen Verelendung im Alter sollte offensiv entgegengewirkt werden. Daher werden vor allem ältere Frauen, aber auch alleinerziehende Mütter durch das Projekt unterstützt. Mit Seminaren, Vorträgen und Gesprächskreisen wirkt Offensives Altern e.V. über das konkrete Projekt hinaus.

Gemeinsam mit einer Wohnungsgenossenschaft wurde nach langen Phasen der Planung ein Neubau in Berlin-Buckow mit 30 Wohneinheiten (davon 6 für Familien, 24 für Offensives Altern) errichtet, der schließlich 1999 bezogen werden konnte.

Quellen: Rebe, Sabine: „Aktuelle Frauenwohnprojekte in Deutschland – eine Dokumentation“, entstanden am IAP der Universität Hannover, als Broschüre herausgegeben beim Niedersächsischen Innenministerium, Hannover 1999;

[http://www.internetzweb.de/html/projekte\\_Wohnen.htm#O](http://www.internetzweb.de/html/projekte_Wohnen.htm#O)

**Wohnen – Gemeinschaftlich:**

Brahmshof	Zürich	1984
-----------	--------	------

Die Entstehung des Brahmshofes in Zürich geht auf die Initiative und das Engagement des Evangelischen Frauenbundes Zürich (EFZ) zurück. Der EFZ entwickelte ein Konzept, das auf dem Wohnungsmarkt benachteiligten Menschen helfen wollte, eine angemessene Wohnung zu finden. Auf einem dem EFZ gehörenden Grundstück wurden diese Pläne schließlich aufgrund eines eingeladenen Architekturwettbewerbs verwirklicht. Der Neubau nach den Plänen von Walter Fischer Architekten konnte 1991 bezogen werden.



Der Brahmshof beherbergt nicht nur 67 variabel gestaltete Wohneinheiten, in denen die unterschiedlichen NutzerInnen (Familien, Alleinerziehende, Jugendliche, SeniorInnen, Behinderte etc.) Platz finden, sondern auch gewerblich genutzte Räumlichkeiten (Bistro, Tagungs- und Seminarräume, Kinderkrippe und Büros).

Die Architektur des Brahmshofs als Blockrandbebauung um zwei halböffentliche Höfe wird von allen NutzerInnen als kommunikativ und gemeinschaftsfördernd geschätzt. Der Brahmshof erlangte als übergreifendes und erfolgreiches Projekt über die Stadt Zürich hinaus Bekanntheit als Modellprojekt und fand Nachahmer, beispielsweise in Freiburg i. Br..

Quellen: Zibell, Barbara (Hg.): Auf den zweiten Blick. Städtebauliche Frauenprojekte im Vergleich, entstanden am IAP der Universität Hannover, veröffentlicht als Online-Ressource unter: <http://www.tib.uni-hannover.de>, Hannover 2002;

**Wohnen – Multikulturell:**

Multikulturelles Engagement in der Dortmunder Nordstadt, Planerladen e.V.	Dortmund	1997
---	----------	------

Der Planerladen e.V., eine seit den 80er Jahren in der Dortmunder Nordstadt verankerte Institution, entwickelte aus seiner stadtteilbezogenen Arbeit das Projekt der multi-kulturellen Konfliktvermittlung.

„Unsere Erfahrung führte uns zu der Erkenntnis, dass es für die MigrantInnen und Deutschen neue Kommunikationsmöglichkeiten geben müsste.“ (Tülin Kabis, Mitarbeiterin des Planerladens und Leiterin des Projekts)

In den Dortmunder Stadtteilen Hafen, Nordmarkt und Borsigplatz, die sich durch einen hohen Anteil an BewohnerInnen ohne deutschen Pass und hohe Arbeitslosigkeit auszeichnen, wurde eine Strategie entwickelt, die Lösungen für nachbarliche Konflikte sucht und diese über kulturelle Grenzen hinweg vermittelt.

Wohnumfeldverbesserungen und Modernisierungsmaßnahmen stehen neben der Konfliktlösung (beispielsweise durch so genannte Stadtteilvermittler) im Mittelpunkt des Engagements.

Die Initiative wurde zunächst vom Land NRW und der Stadt Dortmund unterstützt und wird mittlerweile durch das EU-Projekt Urban II gefördert.



Quellen: Landesregierung NRW (Hg.): Konfliktmanagement in Stadtteilen mit besonderem Erneuerungsbedarf, Dokumentation der Konferenz in Dortmund am 23.5.2002

<http://www.planerladen.de> und <http://www.nachhaltigkeitsprojekte.nrw.de>

## Wohnen – Familie und Kinder:

Frauen- und Familiengerechtes Wohnen	Wolfsburg	2001
--------------------------------------	-----------	------

Die Stadt Wolfsburg entschloss sich 2001 dazu, im Bereich Stadtplanung und Bauberatung eine Stelle für Frauen- und Familienbelange einzurichten. Familienfreundlichkeit wurde in Wolfsburg als ein wichtiges Standortkriterium für Betriebe und NeubürgerInnen erachtet.

Die Stelleninhaberin Brigitte Struckter erarbeitete gemeinsam mit den Geschäftsbereichen Jugend und dem Frauenbüro einen Kriterienkatalog für eine Kinder- und Familienfreundlichkeitsprüfung in der Stadtplanung. Der Stadtrat beschloss diese Kriterien bei neuen Baugebieten stärker zu berücksichtigen.

Das Thema Verkehr erwies sich als so relevant, dass ein ExpertInnenworkshop zur internen Weiterbildung veranstaltet wurde. Mit den weiteren Aspekten des Kriterienkataloges – Nutzungsmischung/Nutzungsvielfalt, Infrastruktur für Kinder, Jugendliche und Familien, Spiel-, Grün- und Freiflächen sowie die Gestaltung des Wohnumfeldes – soll analog verfahren werden. Über Partizipation und Workshops sollen sowohl der Katalog fortgeschrieben als auch NutzerInnen integriert werden.

Bis Ende 2002 wurden bereits in 10 Bebauungsplanverfahren Anregungen für Wohnbaugebiete eingebracht. Für die Zukunft wird angestrebt, abgeschlossene Prozesse hinsichtlich ihrer Wirksamkeit zu evaluieren und gegebenenfalls weitere Handlungsschritte einzuleiten.

Quellen: eigene Recherchen im Rahmen des aktuellen Forschungsprojektes „Frauengerechte Stadt- und Bauleitplanung“ am IAP der Universität Hannover unter der Leitung von Prof. Dr. Barbara Zibell



## Wohnen und Versorgen – Frauenprojekte:

Frauen planen und bauen – nicht nur für Frauen Rieselfeld	Freiburg	1994
--	----------	------

Im Rahmen einer Stadterweiterungsmaßnahme auf dem Freiburger Rieselfeld entstand das Projekt „Frauen planen und bauen – nicht nur für Frauen“, das der Verein „Stadt und Frau“ initiierte. Durch die Einbindung in die Bebauung des 78 Hektar großen Rieselfeldes, das durch einen städtebaulichen Realisierungswettbewerb geplant wurde, waren enge Bedingungen vorgegeben. Allerdings war dadurch die gewünschte Anbindung an ein urbanes Umfeld mit entsprechender Infrastruktur gesichert.

Der Verein sowie die zukünftigen BewohnerInnen, die eine Wohnungsgenossenschaft Stadt und Frau gründeten, begleiteten den Planungsprozess (BA 1 & 2: Architektinnen des Vereins, 3. BA: evaplan, Karlsruhe). Das Projekt mit seinen 65 Wohneinheiten wurde in Mischfinanzierung realisiert (Eigentum, Miete, öffentlich geförderter Wohnungsbau). 10% der Gesamtfläche sind Gemeinschaftseinrichtungen vorbehalten, die unterschiedlich genutzt werden, etwa durch eine Mittagstisch-Initiative, Krabbelgruppen, Bürgertreffen, Kinderkino etc.

Wegen seiner hohen architektonischen und sozialen Qualitäten gilt das Projekt in der Stadt Freiburg als Vorbild für die Region.

Quellen: Zibell, Barbara (Hg.): Auf den zweiten Blick. Städtebauliche Frauenprojekte im Vergleich, entstanden am IAP der Universität Hannover, veröffentlicht als Online-Ressource unter: <http://www.tib.uni-hannover.de>, Hannover 2002;



## Versorgen – Image und Identifikation:

Architekturkonzept der Supermarktkette MPREIS	Tirol	Seit 1974
---	-------	-----------

Das 1920 von Therese Mölk in Innsbruck gegründete Familienunternehmen Mölk, das zunächst eine lokale Grundversorgung mit Greißlern (österreich. für Tante-Emma-Laden) zum Ziel hatte, wurde 1974 als Supermarktkette MPREIS weitergeführt. Zeitgleich begann die Auseinandersetzung des Gesellschafters Anton Mölk mit identifikationsstarker Architektur. MPREIS wollte wieder an den Greißler anknüpfen und die Idee vom Marktplatz der Begegnung verwirklichen.

Die Architektur der Märkte sollte den Rahmen für Wohlbefinden schaffen, das Einkaufen inszenieren und durch besonderes Flair zum Verweilen einladen.

Die Wiedererkennbarkeit der Marke MPREIS sollte nicht durch die bauliche Monotonie der Märkte erreicht werden, sondern durch die architektonische Vielfalt und hohe Qualität der ganz eigenen, auf den Ort abgestimmten Bauten. Namhafte Architekten wie Dominique Perrault, aber auch regional verankerte wie Wolfgang Pöschl bauten lichtdurchflutete, aufregende und anziehende Filialen – oder „sexy supermarkets“, wie das Londoner Magazin Wallpaper es nannte.

Damit bindet das Unternehmen seine KundInnen auch durch räumliche Qualitäten und leistet nebenbei einen Beitrag zur zeitgenössischen Architektur in Österreich.



Quellen: <http://www.mpreis.at>

Brune, Laura: „Identity-Architektur der österreichischen Supermarktkette MPREIS“, studentischer Beitrag zum Seminar „Shopping in Architecture“ unter der Leitung von Prof. Dr. Barbara Zibell am IAP der Universität Hannover, Wintersemester 2001/02

## Versorgen – Strategien:

Anpassungsstrategien für ländlich-periphere Regionen mit starkem Bevölkerungsrückgang in den neuen Bundesländern	Kreis Saalfeld-Rudolstadt, Kreis Saale-Orla (Ostthüringen)
--	--

Im Rahmen der Modellvorhaben der Raumordnung des Bundes (MORO) wurden in Ostthüringen Anpassungsstrategien für den ländlichen Raum entwickelt.

Die beiden Kreise Saalfeld-Rudolstadt und Saale-Orla wurden ausgewählt als typisch ländlich-periphere Regionen mit geringer Einwohnerdichte, fehlendem größerem Zentrum und abzusehenden Schrumpfungsprozessen.

Insbesondere Maßnahmen im Bereich der sozialen wie technischen Infrastruktur wurden vorgenommen, beispielsweise das Modell kleine Schulen im ländlichen Raum (Kombination von Grund- und Regelschule), das Modell Dorfzentrum (Bündelung von Einrichtungen) oder das Modell Ärztenetzwerk (Kooperation ambulanter und stationärer Ärzte).

Das Modellvorhaben wird vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Wohnungswesen (BMVBW), dem Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) und dem Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik (IfS) begleitet.



Quellen: <http://www.regionale-anpassung.de/Ostthuer.htm> und <http://www.bmvbw.de>

## Versorgen – Qualifizierung:

BIR inform e.V.: Pilotprojekt Oberhambach      Oberhambach      2000

Gegenstand des Pilotprojekts Oberhambach war es, der Gemeinde Oberhambach mit ihren 279 EinwohnerInnen bzw. 145 Familien eine vollständige Netz-Anbindung zu ermöglichen, die Anschaffungskosten dafür zu akquirieren und die Bevölkerung zu qualifizieren.

Mit der Realisierung des Pilotprojekts durch BIR inform e.V. wurden für die Region und die Bevölkerung von Oberhambach völlig neue Möglichkeiten geschaffen. Da Oberhambach über kein Geschäft, keine Post und keine Apotheke verfügt, sollte die Versorgung mit Gütern durch eine virtuelle Einkaufsstadt und einen Lieferservice erheblich vereinfacht werden.

Parallel dazu wurden Geräte, Internettarife etc. von Firmen gesponsort, eine Hotline sowie IT-Scouts für Beratung und Weiterbildung der teils technisch unbedarften Bevölkerung eingesetzt.

Im Gegensatz zu anderen Initiativen sollte hier eine breite Bevölkerungsschicht mit dem Medium Internet „konfrontiert“ werden, die ohne diesen Anstoß auf absehbare Zeit keinen Zugang zu dieser Technologie erhalten hätte.

Nach einem knappen Jahr Projektphase erhielt die Bevölkerung die Möglichkeit die Endgeräte zu einem günstigen Preis abzulösen und so auch in Zukunft nutzen zu können.



Quellen: <http://www.bir-inform.de/oberhambach.htm>,  
[http://www.rlp-inform.rlp.de/download/Virt\\_Marktplaetze.pdf](http://www.rlp-inform.rlp.de/download/Virt_Marktplaetze.pdf)

## Versorgen – ländlicher Raum:

Nachbarschaftsladen Bierde, Aller-Leine-Tal Projekt      Bezirk Lüneburg      1998

Im Rahmen des Aller-Leine-Tal-Projektes – eine interkommunale Entwicklungsstrategie der Samtgemeinden Ahlden, Rethem und Schwarmstedt im Bezirk Lüneburg, die vielfach gefördert wurde – ist der Nachbarschaftsladen in Bierde entstanden.

Der Laden wird von den BewohnerInnen von Bierde als GbR selbst getragen und ermöglicht es, über ein benutzerInnenfreundliches und intuitiv zu bedienendes Online-Terminal auf das gesamte Warensortiment des Supermarktes EDEKA zurückzugreifen. Den Bringdienst für die Waren hat die Dorfgemeinschaft über PendlerInnen organisiert. Daneben bietet der Laden auch regionale Produkte der Landwirte vor Ort in Direktvermarktung oder Dienstleistungen wie die Annahme von Lottoscheinen an.

Der Laden verbessert die Versorgungssituation in dem Ort mit 380 EinwohnerInnen entscheidend. Seit der Eröffnung im Herbst 1998 hat sich der Nachbarschaftsladen zu einem wichtigen Kommunikationsort und sozialen Treffpunkt in Bierde entwickelt. Die Qualität des dörflichen Lebens wird so gesteigert.



Quellen: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hg.): „Nachbarschaftsdienste in dünn besiedelten Gebieten. Eine Auswertung von Konzept- und Fallstudien“, Arbeitspapiere Heft 1/2001, Bonn 2001

Kooperation Niedersächsischer Regionen und Niedersächsisches Innenministerium (HG.): „Regionet 21 – Niedersachsen, Newsletter für regionale Zusammenarbeit in Niedersachsen“, Nr. 3, April 2000

## 7 Ansätze zur Umsetzung: Konzepte und Projekte

Das Leitbild Vernetztes Wohnen 2030 für die Region Braunschweig enthält Ziele, Strategien und Maßnahmenvorschläge für einzelne Handlungsfelder, die im Rahmen des Teilprojektes Wohnen und Versorgung herausgefiltert worden sind.

Im Anschluss des Projektes sind die politisch Verantwortlichen in der Region aufgefordert, auf der Basis des Leitbilds konkrete Konzepte und Projekte zur Vorbereitung auf die kommenden Entwicklungen zu erarbeiten. Dabei sollte - im Sinne der raumordnerischen Leitvorstellung einer nachhaltigen Entwicklung - neben der lokalen Betrachtung im Zuge der Umsetzung grundsätzlich auch die regionale Perspektive eingenommen werden (Kap. 7.1). Weiter sollten die Prioritäten der künftigen räumlichen Entwicklung - im Sinne einer Bündelung der vorgeschlagenen drei Basisstrategien - nach Handlungsbedarf gesetzt werden; in diesem Zusammenhang ist nach den unterschiedlichen Anforderungen der verschiedenen Teilräume in der Region zu differenzieren (Kap. 7.2).

Im Rahmen des Gesamtprojektes STADT + UM + LAND 2030 Region Braunschweig sind drei fachübergreifende sachliche Handlungsfelder formuliert worden, in das jedes Teilprojekt bzw. jeder Themenbereich - so auch Wohnen und Versorgung - seine spezifischen Inhalte einbringt (Kap. 7.3). Die Inhalte können in ihrer Gesamtheit als Leitlinien für die Entwicklung konkreter Konzepte und Projekte zur lokalen Umsetzung der Ziele und Maßnahmen dienen (Kap. 7.4).

Zur Umsetzung bedarf es neben vieler guter Ideen und innovativer Projekte auch einer aktiven und zielgerechten Förderpolitik seitens der Region, um das Leitbild mit seinen Zielen, Strategien und Maßnahmen auf den Weg zu bringen (Kap. 7.5). Die Bausteine für eine solche Politik könnten zu einem spezifischen "Braunschweiger Weg" ausgebaut werden, der auch außerhalb der Region Maßstäbe setzt und NachahmerInnen findet.

Im Folgenden werden - abschließend für das Forschungsvorhaben und als Starthilfe für den weiteren Weg der Region in die Zukunft - die genannten Aspekte der Umsetzung näher beleuchtet.

### 7.1 Nachhaltige Entwicklung: Regional denken - lokal handeln

Nicht nur vor dem Hintergrund der raumordnerischen Leitvorstellung einer nachhaltigen Entwicklung, die ohne systemisches Denken kaum umzusetzen ist, sondern auch, um angesichts des demographischen Wandels vorhandene Kräfte zu bündeln und potentielle Stärken zu stärken, sollte lokales Handeln grundsätzlich eingebettet sein in regionales Denken. Die Region als Ganzes ist nur so stark wie ihre Kerne; sie wirken als Motoren der Entwicklung und strahlen in diesem Sinne aus auf die ganze Region.

"Starke Städte in starker Landschaft" könnte das Leitmotiv sein für alle Aktivitäten im Hinblick auf eine zukunftsfähige Regionalentwicklung, "Um" und "Land" sind gut vernetzt mit den Kernen und partizipieren auf diese Weise an der Gesamtentwicklung.

Die interkommunale Abstimmung, wie sie im Rahmen der Bauleitplanung bereits regelmäßig vollzogen wird, sollte daher künftig auch im Rahmen anderer informeller Planungen und Standortentscheidungen - gerade in den Bereichen Wohnen und Versorgung - zum selbstverständlichen Bestandteil jeder räumlichen Entwicklung gehören.

Aufgrund der spezifischen Tendenzen in den Bereichen Wohnen und Versorgung, die mit Sub- bzw. Desurbanisierung / Perforation einerseits und Konzentration bzw. Ausdünnung des Angebotes andererseits umschrieben werden können, sind darüber hinaus auch auf regionaler Ebene gemeinsame Konzepte zu entwickeln, um eine bessere Abstimmung der räumlichen Entwicklung zu erreichen. Im Vorfeld und zur Realisierung solcher Konzepte ist es unerlässlich, den regionalen Wohnungsmarkt und die Einzelhandelsentwicklung nicht nur laufend zu beobachten, sondern ein entsprechendes Informationssystem aus Monitoring und Controlling zu installieren, das jederzeit Hinweise liefert, um zur richtigen Zeit am richtigen Ort die richtigen Entscheidungen treffen zu können.

Hierzu bedarf es nicht nur differenzierter Daten über die Region, sondern auch der besten Ortskenntnis aller regional tätigen AkteurInnen. Ein intelligentes Controlling und Monitoring, nicht unbedingt formalisiert und technisch hoch perfektioniert, sondern als eine Anzeigefunktion, die durch Beobachtung, durch regelmäßige Ortsbesichtigungen und Gespräche mit Bewohner- und NutzerInnen gewährleistet werden kann; d.h. jedoch, dass AkteurInnen ihre Stadt, ihre Region, ihre Gemeinde und ihr Dorf, für das und für die sie arbeiten, kennen müssen wie ihre Westentasche. Vielleicht für manche ein ungewohntes Verständnis von Planung, im Sinne des systemischen Handelns aber mit Sicherheit wirkungsvoller.

## **7.2 Prioritäten nach Handlungsbedarf: Dreifelderwirtschaft als Planungsprinzip**

Ein regionales Monitoring und Controlling ist die Basis für eine adäquate Problemdefinition und angemessene Prioritätensetzung im komplexen Aufgabenfeld kommunaler und regionaler Entwicklung.

Auf Basis systemtheoretischer Betrachtungen ist hierzu bereits in anderen Zusammenhängen im Rahmen konkreter Stadtentwicklungsplanungen<sup>62</sup> eine Strategie der "Dreifelderwirtschaft", entwickelt worden (vgl. Zibell 1996, Zibell 2002; Stadt St. Gallen

---

<sup>62</sup> Diese Gedanken wurden entwickelt und erstmals umgesetzt im Rahmen der räumlichen Entwicklung der Stadt St. Gallen, an der die Autorin von 1994-97 mitgewirkt hat (vgl. Stadt St. Gallen - Stadtplanung 1997).

1997)<sup>63</sup>. Diese Strategie, die hier analog auf regionale Entwicklungen übertragen wird, setzt am Handlungsbedarf der unterschiedlichen Stadtfelder bzw. Siedlungsteilräume an. Anders als eine umfassende und perfektionierte Entwicklungsplanung geht sie vom Handlungsbedarf aus und setzt auf dieser Basis unterschiedliche Schwerpunkte. Das erfordert eine gute Kenntnis der baulich-räumlichen wie auch der sozial-räumlichen Strukturen und Realitäten der Region bzw. ihrer gebauten und sozialen Teilräume.

Die Strategie der Dreifelderwirtschaft umfasst drei Gebietskategorien, die - anders als in der bäuerlichen Dreifelderwirtschaft<sup>64</sup> - nicht nacheinander, sondern gleichzeitig, aber mit jeweils unterschiedlicher Intensität bewirtschaftet werden. Dabei wird - im Gegensatz zur heute üblichen Bewirtschaftungsform - die Brache als ein wesentliches Element einbezogen.

- Bereiche intensiver Planung

Das sind Gebiete, in denen der Planungs- oder Entwicklungsdruck sehr groß ist, weil hier einschneidende Veränderungen aufgrund von Neubau-, Umnutzungs- / Umstrukturierungs- resp. Um- und Rückbaumaßnahmen zu erwarten oder erforderlich sind.

In Wachstumsgebieten wären das z.B. Gebiete, die von einer starken Entwicklungsdynamik geprägt sind und in denen der Investitionsdruck sehr hoch ist; in Schrumpfungsgebieten könnten dies Bereiche sein, in denen eine Mobilisierung endogener Potentiale besonders induziert werden soll oder in denen die bauliche Nutzung sich auf Dauer in einem geordneten Prozess zurückzieht („geordneter Rückzug“).

- Bereiche pflegender Weiterentwicklung

Hier sind - gemessen an den jeweiligen kommunalen und regionalen Zielsetzungen - allenfalls sanfte Eingriffe zur kontinuierlichen Anpassung oder zur Weiterentwicklung / Qualifizierung des Bestandes erforderlich; diese Eingriffe können sich sowohl auf die Nutzung als auch auf die Bebauung, die Erschließung oder die Pflege der Außenräume beziehen, sie verändern aber nichts an der gegebenen Grundstruktur.

Bereiche pflegender Weiterentwicklung sind Gebiete, die in ihrer Nutzung und sozialen wie baulich-räumlichen Struktur den absehbaren Ansprüchen und Bedürfnissen im Grundsatz genügen.

- Bereiche, die (temporär) sich selbst überlassen bleiben

---

<sup>63</sup> In seinem Konzeptansatz für den Leipziger Osten kommt das Büro BGMR Becker Giseke Mohren Richard aus Berlin einige Jahre später und unter völlig anderen Rahmenbedingungen zu ganz ähnlichen Kategorisierungen von Handlungsfeldern künftiger Stadtentwicklung, die unterschiedliche Planungsintensitäten aufweisen; sie heißen hier: Konsolidierungsfelder, Geduldsfelder, Umbaufelder und Transformationsfelder (vgl. hierzu: Giseke / Lütke-Daldrup 2002).

<sup>64</sup> Das landwirtschaftliche Prinzip der Dreifelderwirtschaft bearbeitet die Flur in dreijährigem Wechsel, früher: Winter-, Sommergetreide und Brache; heute anstelle der Brache Hackfrüchte oder Futterpflanzen (Brockhaus 1999).

Hier handelt es sich entweder um Quartiere oder regionale Teilräume, die nach ihrer Bebauungsqualität und / oder ihrer Nutzungsart den gegenwärtigen Ansprüchen genügen und wenig Spielraum oder Notwendigkeiten für nachhaltige Veränderungen aufweisen, oder um Bereiche, die z.B. aufgrund von Umstrukturierungsprozessen leer oder brach gefallen sind oder in absehbarer Zeit leerfallen und auf die in absehbarer Zeit keine Investitionsabsichten gerichtet werden.

Letztere könnten in Teilen oder als Ganze allen möglichen sich selbst organisierenden baulichen und sozialen Initiativen zur Verfügung gestellt werden (ökologischer oder sozialer Wildaufwuchs; "Brachland").

Alle Bereiche wären eingebunden in eine laufende umfassende Beobachtung der räumlichen Entwicklung (Monitoring / Controlling), die die Region als Ganzes wie auch in ihren kommunalen Teilräumen mit den entsprechenden Prioritäten bewirtschaftet und darauf achtet, Investitionen zu lenken und Verwahrlosungstendenzen frühzeitig entgegen zu wirken.

### **7.3 Fachübergreifende Handlungsfelder: Querschnittsorientierung**

Im Rahmen des Gesamtvorhabens STADT + UM + LAND 2030 Region Braunschweig sind drei fachübergreifende Handlungsfelder entwickelt worden, die der komplexen Realität in der Region Rechnung tragen sollen. Die fachspezifische Perspektive wird überwunden; die verschiedenen Ideen und Projektansätze der ForschungspartnerInnen werden in die gemeinsamen Handlungsfelder integriert.

Im Folgenden werden die Handlungsfelder aus der Perspektive des Teilprojektes Wohnen und Versorgung kommentiert. Die Ausführungen ranken sich um die drei thematischen Leitlinien vom "Vernetzten Wohnen": lebenslanges Lernen, aktives Altern und Gemeinsam statt Einsam (vgl. Kap. 6.1).

#### **7.3.1 Raum und Struktur: haushalten und entwickeln**

Wirtschaftliche und demographische Entwicklung machen deutlich, dass der Zenit des (quantitativen) Wachstums in der Gesellschaft überschritten ist. Dies gilt nicht nur für die Steigerung von Einkommen und Konsumtätigkeit, sondern auch im Hinblick auf soziale Sicherungssysteme und die Ansprüche an Wohnungsbau und Siedlungsentwicklung. Zu groß gewordene Hüllen müssen zurückgebaut oder mit neuen Inhalten gefüllt werden, geringer werdende Ressourcen sind haushälterisch zu nutzen.

Die absehbaren Entwicklungen bieten die Chance, sich auf das Vorhandene zu besinnen und den Blick vom quantitativen auf das qualitative Wachstum zu lernen. Vor diesem Hintergrund beinhaltet die Forderung nach schrumpfungsfähigen Strukturen die Aufforderung zur behutsamen Weiterentwicklung und Aufwertung der Bestände.

Der gebaute Raum und die Siedlungsstrukturen bilden im Verbund mit den Kommunikationssystemen aus Verkehrs- und Informationsnetzwerken die Basis eines vernetztes Wohnens. Sie sind der Rahmen, in dem sich das Leben mit seinen produktiven und reproduktiven inkl. kommunikativen Aspekten entfalten kann.

Funktionsfähigkeit, Schrumpfungsfähigkeit und Qualifizierung des Bestandes - wobei hier nicht nur an die Wohnungsbestände, sondern vor allem auch an die Bestände der Versorgungswirtschaft in ihren meist unzureichenden architektonischen und städtebaulichen Qualitäten zu denken ist - sind die Eckpfeiler des Leitbildes, auf die hin das bestehende Raum- und Siedlungsgefüge mittel- bis langfristig zu entwickeln und um- oder in Teilen auch rückzubauen ist.

Dabei ist zunächst an den Bedürfnissen anzusetzen, die sich aus den Notwendigkeiten der Existenzsicherung - der Region wie ihrer Bevölkerung - ergeben (endogene Potentiale). Standorte der Wirtschaft und Erwerbsarbeit sind in ihrer weiteren Entwicklung bzw. Neuansiedlung, nicht zuletzt danach zu beurteilen, wie sie zu den Wohn- und Versorgungsstandorten liegen, die einer dauerhaften funktions- und schrumpfungsfähigen Raum- und Siedlungsstruktur entsprechen.

Vor dem Hintergrund der Leitvorstellung einer nachhaltigen Entwicklung ist eine So-wohl-Als-auch - Strategie zu verfolgen, die sich aus bewahrenden und entwickelnden Momenten zwischen Haushalten und Wirtschaften zusammensetzt und den Produktions- wie den Reproduktionsbedingungen der Bevölkerung entspricht. Der Arbeitsbegriff wird in dieser Perspektive erweitert und von dem verengten Verständnis der Erwerbsarbeit auf die Versorgungsarbeit (i.a. als „Hausarbeit“ bezeichnet) ausgedehnt. Private Haushalte und nicht erwerbstätige Menschen in der Region werden mit ihren vielfältigen Leistungen für die Gesellschaft mit berücksichtigt; ihren Bedürfnissen wird in gleicher Weise Rechnung getragen wie den Anforderungen der sog. "Wirtschaft".

Die Region im nachhaltigen Sinne bewirtschaften heißt, die vorhandenen Ressourcen inkl. der Humankapitale zu nutzen und haushälterisch mit ihnen umzugehen. Qualitatives Wachstum geht - nicht zuletzt angesichts rückläufiger Bevölkerungszahlen - vor quantitativem Wachstum und baut auf den endogenen Potentialen der Region und ihrer Orte auf. Frauen als unbezahlte Arbeitskräfte, gleich welchen Alters, spielen hierbei eine zentrale Rolle, aber auch arbeitslose und nicht (mehr) erwerbstätige Menschen beiderlei Geschlechts. Weiter werden die Unternehmen in die lokale und regionale Pflicht genommen; das betriebswirtschaftliche Interesse wird um die volkswirtschaftliche Perspektive erweitert.

### **7.3.2 Jung und alt: aktiv und mobil**

Die Bevölkerung wird sich in Zukunft aus immer mehr alten und immer wenigen jungen Menschen zusammensetzen. Die sog. "alten" Menschen (ab 60 Jahren und aufwärts) werden jedoch nicht alle gebrechlich und pflegebedürftig sein. Wir werden es - insbesondere unter den 60- bis 70-Jährigen - mit einem großen Anteil an eigentlich "jungen",

fitten und gesunden Alten zu tun haben, die willens und in der Lage sind, Aufgaben in der Gesellschaft und für die Gesellschaft zu übernehmen. Hier steckt ein gewaltiges Potential an Ressourcen, das sowohl als ehrenamtliches Engagement wie auch als Teilzeitpensum abgerufen werden kann.

Aktives Altern ist die Antwort auf eine Gesellschaft, die im Durchschnitt zwar immer älter wird, ihr Innovationspotential aber nicht verliert. Die Gruppe der jungen Alten verfügt über Lebenserfahrung und freie Zeit, Ressourcen, die in den jüngeren Altersgruppen rar werden, da der kleiner werdende Anteil an Erwerbspersonen ohne Ausnahme im Erwerbsprozess gebraucht wird.

"Jung und alt: aktiv und mobil" birgt aus Sicht von Wohnen und Versorgung große Chancen, die jeweiligen Defizite der Altersgruppen untereinander auszugleichen: Eine generative Mischung in den Wohnquartieren bietet den aktiven Alten Raum für soziales und gemeinnütziges Engagement, das gleichzeitig als Entlastung für Familien und Berufstätige dient. Gleichzeitig lernen Kinder und Jugendliche von den alten und älteren Menschen; diese wiederum sind in ein funktionierendes soziales Netz integriert und werden von den erwerbstätigen Frauen und Männern im Quartier mit versorgt.

In diesem Handlungsfeld geht es um die gelebte Realität und um die Aktivitäten der Menschen in der Region. BewohnerInnen wie Beschäftigte sind aufgefordert, aktives Altern und lebenslanges Lernen in die gemeinsamen Hände zu nehmen.

Aktives Altern ist angesichts einer immer älter werdenden Bevölkerung, die zudem zunehmend über ansehnliche Zeiten im sog. "Ruhestand" verfügt, in denen sie fit und mobil genug ist, um

- einerseits am gesellschaftlichen Leben nach wie vor aktiv teilzunehmen, sei es durch Nutzung der sozialen und kulturellen Infrastrukturen, die die urbanen Zentren der Region bieten, oder in Form vielfältiger Ausflüge, Städtetrips oder längerer Reisen, die im früheren Lebensalltag nicht unterzubringen waren;
- andererseits nützliche Tätigkeiten zu übernehmen, z.B. zugunsten der kleiner werdenden Zahl an Erwerbstätigen in der Gesellschaft, sei es als "Ersatzomi" oder "Ersatzopa" für Familien, in denen künftig beide Eltern erwerbstätig sein werden, sei es als Betreuer- oder LehrerIn in sozialen, kulturellen oder Bildungseinrichtungen im Stadtteil.

Voraussetzung für ein so verstandenes aktives Altern ist neben der körperlichen Bewegungsfähigkeit die Mobilität, und zwar:

- sowohl ganz real in Form der Erreichbarkeit / Zugänglichkeit / Verfügbarkeit von Ressourcen und Infrastrukturen aller Art (Mobilität durch öffentliche und private Verkehrsangebote sowie durch elektronische Vernetzung)
- als auch geistig in Form von Bildung und Bewusstsein, das durch lebenslanges Lernen vorbereitet wird (Mobilität im Kopf).

Alte und ältere Menschen werden in einer schrumpfenden Gesellschaft in besonderem Maße gebraucht, nicht zuletzt für die Vermittlung von Wissen und Erfahrung, auch an die folgende Generation. Die Förderung intergenerativer Strukturen, insbesondere im Wohn- und Bildungsbereich, kann dazu beitragen, künftige Engpässe an Personal und Humankapital in den erwerbsfähigen Jahrgängen zu überbrücken und gleichzeitig Isolation und Einsamkeit im Alter zu vermeiden.

Die geringer werdenden Anteile an Kindern und Jugendlichen sind durch qualitätvolle Bildungs- und Arbeitsplatzangebote besonders zu umwerben, um die langfristige Attraktivität der Region zu sichern. Die Aufforderung "aktiv und mobil" bezieht sich hier nicht nur auf alle erdenklichen Arten von Aktivitäten im Freizeitbereich, sondern vor allem auf die Förderung der Motivation zu Eigeninitiative und lebenslangem Lernen. Dieser Boden ist bereits in jungen Jahren zu bereiten; primäre Ausbildung beginnt im Wohnbereich und wird durch solidarisches Verhalten in funktionierenden Nachbarschaften gefördert.

### **7.3.3 Zukunft durch Wissen: erfahren und innovativ**

Eine offene Zukunft, die sich immer schneller verändert, kann im nachhaltigen Sinne nur durch eine Gesellschaft vorbereitet werden, die ihr Wissen permanent und auf einer soliden Grundlage allseits akzeptierter Werte entwickelt. Voraussetzung für die Verankerung von Wissen ist zum einen die Möglichkeit zur Bildung, zum anderen die Lernbereitschaft des Einzelnen. Neben der Bereitstellung differenzierter und aufeinander abgestimmter Bildungsangebote ist die Entwicklung von Motivation eine wichtige Grundlage zum Lernen. Schule und Ausbildung spielen bei der Entwicklung der Lernbereitschaft zwar eine zentrale Rolle, die Basis wird jedoch bereits in Familie, Wohnumfeld und Nachbarschaft gelegt.

Die Wissensgesellschaft zeichnet sich aus durch zunehmende Mengen an Informationen, die zu verarbeiten sind, und durch einen zunehmenden Bedarf an Kommunikation, um u.a. die immer kürzeren Halbwertszeiten des Wissens zu kompensieren. Dabei geht es nicht nur um Wissen, das in hochtechnisierte Produktionsabläufe oder technologische Weiterentwicklungen eingespeist wird, sondern auch um Wissen über soziale Folgen gesellschaftlicher Veränderungen sowie um die Bewahrung von Wissen als kulturellem Erbe.

Das Wissen, das für die Zukunft zu bewahren ist, wird durch den Fortgang der Geschichte immer größer. In diesem Zusammenhang sind die endogenen Potentiale - in Form des Humankapitals, insbesondere der älteren Generation, sowie in Form von Museen, Bibliotheken und Bildungseinrichtungen aller Art und nicht zuletzt in Form der vorhandenen Kulturlandschaften - von größter Bedeutung. Hier gibt es vielfältige Pflege- und Bewahrungsaufgaben, die von einer immer kleineren Zahl an Menschen zu bewältigen sind. Hier ist jedeR Einzelne gefragt; Mitwirkung tut not.

Vor diesem Hintergrund ist eine neue Kultur der Teilhabe zu schaffen, Teilhabe an allen Gütern und Ressourcen der Gesellschaft. Eine solche Kultur könnte durch die Unterstützung eines täglichen und pfleglichen Umgangs aller Bewohner- und BenutzerInnen der Stadtregion gefördert werden, sowohl mit dem Freiraum vor der Haustür als auch mit den Mitmenschen in der Nachbarschaft. Voraussetzung für eine solche Kultur wäre allerdings die Delegation von Verantwortung, der Wechsel vom allseits geläufigen top-down- zum bottom-up-Prinzip. Die Einbindung der Unternehmen in die lokale und regionale Verantwortung gehört ebenfalls zu einer solchen neuen Gemeinschafts- und Pflegekultur.

Das durchgehende regionale Pflegeprinzip<sup>65</sup> könnte auf einer neuen Art von Public-Private-Partnership gegründet sein, nicht nur zwischen InvestorInnen und Kommunal- bzw. RegionalpolitikerInnen, sondern auch zwischen Stadt und Region als Gemeinwesen, Unternehmen als PartnerInnen von Verwaltung und Politik sowie BürgerInnen bzw. allen EinwohnerInnen, ob eingebürgert oder nicht. Private und öffentliche Verantwortung könnten so in optimaler Weise miteinander verbunden werden (vgl. hierzu ZIBELL 2003a, 30).

Anreize zu lebenslangem Lernen, aktivem Altern und solidarischem Verhalten zu fördern, ist eine der wichtigsten Aufgaben künftiger Gemeinwesen. Solche Anreize könnten durch Angebote verschiedener integrativer Einrichtungen in den "Stadtteilen" der Region geschaffen, entsprechendes Verhalten auf diese Weise eingeübt und gepflegt werden. Der Austausch von Erfahrungen, die Förderung kreativer Lernsituationen in der unmittelbaren menschlichen Begegnung macht Lernen zu einem positiven Erlebnis und schafft die Grundlage für eine Akzeptanz der Angebote in weiten Kreisen der Bevölkerung. Die Idee der von uns sog. "Schule im Stadtteil" wäre nicht nur ein Gefäß für die primäre Bildung von SchülerInnen vor der ersten Berufsausbildung. Es wäre eine Institution, in der Kommunikation und Gemeinschaft, kulturelle Angebote und soziale Servicefunktionen inkl. öffentlich zugänglicher Internet-Terminals vielfältigen Bedürfnissen und Nutzungen zur Verfügung stehen würde. Ein Angebot, das auch von privaten TrägerInnen und Unternehmen unterstützt würde, da zu erwarten ist, dass diese ein Interesse an einem hohen Bildungsstand der Bevölkerung in der Region, dem Humankapital für jede weitere Entwicklung, haben sollten.

Lebenslanges Lernen wird so zum selbstverständlichen Bestandteil von Wohnen und Arbeiten, Freizeit und Erholung. Es speist sich aus den endogenen Potentialen, den Erfahrungen der Alten wie der Innovationskraft der Jungen, und generiert eine stabile Wissensplattform, die der nachhaltigen Entwicklung die notwendige Basis und immer wieder neue Impulse liefert.

---

<sup>65</sup> Kultur, abgeleitet vom lat. colere, colui, cultum = pflegen; eigentlich: *bebauen, bestellen, bearbeiten*, aber auch *wohnen, bewohnen*, sogar: *Stadt bewohnen*

## 7.4 Entwicklung von Konzepten und Projekten in der Region

Das Leitbild mit seinen Zielen, Basisstrategien und Maßnahmenvorschlägen sowie Best-Practice-Beispielen gibt Anhaltspunkte für die Entwicklung konkreter Konzepte und Projekte vor Ort wie für die ganze Region.

Dass die Entwicklung des künftigen Wohnungsangebotes sowie der Grundversorgung (Einzelhandel, technische und soziale Infrastruktur) angesichts der Auswirkungen des demographischen Wandels kaum im Alleingang zu bewältigen sein dürfte, sollte im Rahmen dieses Vorhabens deutlich geworden sein. Interkommunale resp. regionale Konzepte - gerade für diese beiden in höchstem Maße raumrelevanten sektoralen Bereiche - gehören grundsätzlich auf jede politische Tagesordnung einer nachhaltigen Entwicklung.

Daneben sind in den Kommunen - je nach deren Lage im Raum, nach wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und demographischen Zukunftsaussichten - Konzepte für den Um- und Rückbau ausgewählter Teilräume zu entwickeln, mit denen sie sich rechtzeitig auf den prognostizierten Wandel vorbereiten.

### 7.4.1 Konzepte für den Um- und Rückbau ausgewählter Teilräume

Gebieten, die vom potentiellen Um- und Rückbau betroffen sind, sollte eine deutliche Priorität eingeräumt werden. Sie entsprechen den Bereichen intensiver Planung im Rahmen der Dreifelderwirtschaft. Hierbei handelt es sich:

- einerseits um Stadt- oder Ortsteile, die ein überdurchschnittliches Maß an Leerständen (Wohnungen wie Läden) aufweisen und daher im Hinblick auf Qualifizierung oder Rückbaustrategien zu konkretisieren sind,
- andererseits um Gebiete, in denen soziale Probleme / Konflikte gehäuft auftreten, so dass Integrationsmaßnahmen vorzubereiten und einzuleiten sind.

Diese Konzepte sollten grundsätzlich interdisziplinär, nach Bedarf interkommunal und / oder unter Beteiligung der Region, sowie unter Berücksichtigung der verschiedenen potentiellen AkteurInnen und Betroffenen entwickelt werden, um den Blick für die Region als Ganze nicht aus den Augen zu verlieren.

Vor dem Hintergrund geringer werdender Mittel und Ressourcen macht interkommunale Konkurrenz wenig Sinn; vielmehr sind Fragen einer angemessenen Funktionsteilung und Funktionsergänzung zwischen benachbarten Standorten resp. deren sinnvolle Verteilung auf die Region gemeinsam und im Sinne des Ganzen zu entscheiden. Neben einer verstärkten interkommunalen Zusammenarbeit spielt hier auch die Kooperation unterschiedlicher AkteurInnen im Bereich sektoraler Fachpolitiken, wie Wohnen und Versorgung, eine entscheidende Rolle; die Bildung gemeinsamer Cluster und Netzwerke ist eine wichtige Basis, um Strategien gemeinsam zu verfolgen und vorhandene Stärken auszubauen.

## 7.4.2 Bildung von Clustern und Netzwerken potentieller AkteurInnen

Ziel war es im Rahmen des gesamten Kooperationsvorhabens STADT + UM + LAND 2030, den Dialog mit einschlägigen, d.h. hier: im Feld Wohnen und Versorgung tätigen, regionalen Akteuren aufzubauen und ansässige Wirtschaftsunternehmen einzubeziehen, um einen längerfristigen - von Legislaturzielen unabhängigen - vertrauensbildenden Prozess in die Zukunft zu initiieren. Darüber hinaus sollten weitere potentielle AkteurInnen sensibilisiert und für eine Beteiligung an der Entwicklung frühzeitiger Handlungsstrategien mobilisiert werden.

Das Ziel, die entsprechenden betroffenen Akteure und Akteurinnen bereits im Rahmen der Projektlaufzeit an einen Tisch zu bringen, konnte nur zum Teil realisiert werden; weitere Kooperationsbemühungen bleiben der weiteren Entwicklung vorbehalten und sollten seitens des ZGB initiiert werden, zum Beispiel im Rahmen der Vorbereitung gemeinsamer Einzelhandels- und Wohnungsmarktentwicklungskonzepte.

Für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung ist es unabdingbar, mittel- bis langfristig eine größere Unabhängigkeit von Legislaturperioden und kommunalen Egoismen zu erreichen. Durch die Bildung von Clustern und Netzwerken könnte eine gewisse Unabhängigkeit von den politischen Vier-Jahres-Rhythmen erreicht werden. Dabei geht es nicht nur um den Aufbau von Clustern und Netzwerken zwischen Unternehmen der wohnungs- bzw. versorgungswirtschaftlichen Branchenzusammenhänge im engeren Sinne, sondern um den Aufbau thematischer Cluster von InteressentInnen bzw. potentiellen AkteurInnen in den Bereichen Wohnen und / oder Versorgung sowie um den Aufbau horizontaler und vertikaler Netzwerke unter Einbezug von Fachverwaltungen, Unternehmen, Bürger- / BewohnerInnen und VertreterInnen sozialer Organisationen sowie von Wohnungswirtschaft und Einzelhandel, Banken und Versicherungen, ggfs. Bildung und Kultur.

Ziel wäre eine stark vernetzte, auf Interessenzusammenhängen basierende dauerhafte Interaktion zwischen AkteurInnen, die im weitesten Bereich der Wohnungs- und Versorgungswirtschaft - handelnd und entscheidend wie forschend und begleitend - tätig sind, und zwar im Sinne der in Kap. 2 entwickelten breiten Definition vom Wohnen als der existentiellen Sicherung vom verorteten Sein im Raum. Zu den AkteurInnen zählen daher nicht nur einschlägige Unternehmen und kommunale Verwaltungen, sondern auch weitere potentielle InvestorInnen sowie innovative Gruppen aus der Bevölkerung und ggf. Forschungseinrichtungen mit entsprechenden Fachpersönlichkeiten, die als ImpulsgeberInnen und Sprachrohre dienen können.

## 7.4.3 Initiierung von Pilotprojekten

Cluster und Netzwerke bilden die Basis für die gemeinsame Entwicklung von Pilotprojekten, die - ggf. aufbauend auf den gesammelten und weiter zu eruiierenden Best-Practice-Beispielen - sich im weitesten Sinne dem sozialen Wandel stellen und Mög-

lichkeiten für einen aktiven Umgang mit den künftigen Entwicklungen in der Region verankern.

Ausgangspunkt ist bei allen Projekten die Idee einer zukunftsfähigen Organisation des Wohnens als komplexem Sein im Raum, das mit Erwerbsstrukturen und Grundversorgung - die nicht nur Güter und Dienstleistungen für den täglichen Bedarf umfasst, sondern auch soziale und technische Infrastrukturen einbezieht - breit abzustützen und im Sinne der Schrumpfungsfähigkeit künftiger Raum- und Siedlungsstrukturen langfristig zu sichern ist.

## 7.5 Eine aktive regionale Förderpolitik: Der Braunschweiger Weg

Kooperation – zwischen welchen AkteurlInnen und in welchen Zusammenhängen auch immer - kann wohl kaum, und dies nicht zuletzt auch angesichts kommunaler Egoismen und bestehender Konkurrenzen zwischen Gemeinden, von oben verordnet werden. Vielmehr bedarf es entsprechender Anreize, die eine solche Kooperation erstrebenswert erscheinen lassen. In der Schweiz werden solche Anreizsysteme im Rahmen der sog. "Agglomerationspolitik"<sup>66</sup> z.Zt. erfolgreich erprobt (vgl. ZIBELL 2003b, 82ff). Interkommunale Zusammenarbeit wird als Schlüsselfaktor für Konkurrenzfähigkeit gesehen, die es zu unterstützen und zu fördern gilt. Dies soll mit dem neuen Instrument des Agglomerationsprogramms, das die inhaltliche Basis für eine verstärkte interkommunale Zusammenarbeit bildet, verbessert werden.

Die Einführung eines Instrumentes der interkommunalen Zusammenarbeit könnte auch in der Region Braunschweig dazu beitragen, dass Stadt-Umland-Räume, und zwar nicht nur im Bereich der großen Städte Braunschweig, Salzgitter, Wolfsburg, sondern auch im Bereich der kleinere Städten wie Gifhorn, Peine, Wolfenbüttel, Helmstedt und Goslar, ihre Probleme koordiniert, effizient und wirksam lösen und sich entsprechend den Grundsätzen der Nachhaltigkeit entwickeln. Ein solches Instrument stünde inhaltlich allen Politikbereichen offen, für die eine koordinierte und grenzüberschreitende Problemlösung erforderlich ist, wie Raumordnung und Verkehr, Kultur und Sport, Sozial- sowie Ausländer- und Integrationspolitik. Ein solches Instrument würde abzielen auf die inhaltliche Zusammenschau der gemeindeübergreifend relevanten Probleme und um strategische Überlegungen zur Gesamtentwicklung. Aus dieser Gesamtsicht würden die prioritären Handlungsfelder abgeleitet, die in Form von einzelnen Aktionsmodulen schrittweise zu konkretisieren wären.

---

<sup>66</sup> Gemäß Definition des schweizerischen Bundesamtes für Statistik bestehen Agglomerationen aus einer Kernstadt und mehreren umliegenden Gemeinden, die ein zusammenhängendes, funktional eng verflochtenes Gebiet mit städtischem Charakter und insgesamt mindestens 20'000 Ew bilden; sie wären also einzelnen kleinräumigen zentralörtlichen Verflechtungsbereichen in der Braunschweiger Region durchaus vergleichbar.

Ein solches Stadt-Umland-Programm wäre nicht nur ein interkommunaler, sondern auch ein interdisziplinärer Aktionsplan, der die Umsetzung von Maßnahmen, die im Interesse eines ganzen Stadt-Umland-Raumes liegen, fördert und unterstützt. Er wäre gleichzeitig gemeinsames Produkt der relevanten AkteurInnen auf Stufe der Kommunen, ggf. Landkreise und Region, entstünde jedoch in einem Prozess, der grundsätzlich von den Gemeinden ausgeht (bottom-up-Prozess).

Das Stadt-Umland-Programm würde unter Federführung der politischen AkteurInnen erarbeitet, da bei einem auf die Stufe der Verwaltungen beschränkten Prozess zu befürchten wäre, dass die - für die Umsetzung erforderliche - hohe Akzeptanz bei PolitikerInnen und Bevölkerung nicht gewährleistet wäre. Es wäre verbindlich für alle Behörden und Institutionen, die an dessen Erarbeitung beteiligt sind. Mit seinem modularen Aufbau wäre es jedoch flexibel und könnte entsprechend den Bedürfnissen, die sich im Verlaufe der Zeit entwickeln und verändern, schrittweise verändert und ausgebaut werden.

Für die finanzielle Unterstützung würden seitens der Region bestimmte Prioritäten gesetzt. Die Mitfinanzierung betrüge jedoch allenfalls einen bestimmten Prozentsatz der entstehenden Kosten, um einen ersten An Schub für eine verstärkte Stadt-Umland-Kooperation zu geben. Anreize für die interkommunale Zusammenarbeit in der Region könnten auch durch Förderprogramme, durch Wettbewerbe oder durch noch zu entwickelnde andere "Belohnungssysteme" für die Erarbeitung gemeinsamer Handlungskonzepte, Strategien und Maßnahmen entwickelt werden. Für die Beurteilung der Konzepte, Strategien und Maßnahmen wären darüber hinaus Kriterien zu entwickeln (Qualitäts- / Nachhaltigkeitskriterien; inkl. Evaluation / Aufbau Monitoring), an denen die Förderfähigkeit der einzelnen Projekte jeweils zu messen wäre.

Die Einführung einer gemeinsamen Stadt+Um+Land-Politik, an der sich die Region als wichtige und initiierende Akteurin beteiligt, könnte den Ausgangspunkt bilden für eine neue Planungskultur, die nicht nur horizontal / interkommunal, sondern auch vertikal / zwischen Land und Städten bzw. Gemeinden neue Maßstäbe setzt und damit einen wesentlichen Beitrag leistet zur Umsetzung einer dauerhaft nachhaltigen Entwicklung, möglicherweise den "Braunschweiger Weg", der auch über die Grenzen der Region hinweg Wellen zu schlagen vermag.

## 8 Anschlussfähigkeit und Verwertbarkeit der Ergebnisse

Das Teilprojekt Wohnen und Versorgung liefert im Rahmen des Gesamtvorhabens STADT + UM + LAND 2030 einen Beitrag zu den Auswirkungen des Bevölkerungsrückgangs auf die Wohn- und Versorgungssituation in Stadtregionen, unter besonderer Berücksichtigung des anhaltenden Suburbanisierungsprozesses. Im Mittelpunkt der Betrachtungen standen zum einen der soziale Wandel im Bezug auf seine baulich-räumlichen und siedlungsstrukturellen Konsequenzen, zum anderen der Gebrauchswert der Region im Hinblick auf ihre langfristige Funktionsfähigkeit. Die Ergebnisse aus der Forschungsarbeit sollten kontinuierlich in den Leitbildprozess einfließen, der den Kern der Zusammenarbeit im Gesamtvorhaben bildete und auf den hin alle Beteiligten fokussiert und alle Aktivitäten gebündelt werden sollten.

Ziel war es, im Rahmen des gesamten Kooperationsprojektes den Dialog mit einschlägigen, d.h. hier: im Feld Wohnen und Versorgung tätigen, regionalen AkteurlInnen aufzubauen und ansässige Wirtschaftsunternehmen einzubeziehen, um einen längerfristigen - von Legislaturzielen unabhängigen - vertrauensbildenden Prozess zu initiieren. Darüber hinaus sollten weitere potentielle AkteurlInnen sensibilisiert und für eine Beteiligung an der Entwicklung frühzeitiger Handlungsstrategien mobilisiert werden.

### 8.1 Einschätzung der wissenschaftlichen Ergebnisse des Vorhabens

Die inhaltlichen Ziele des Teilprojektes umfassten im Einzelnen:

- die Analyse inkl. Bewertung der Wohnstandorte und Versorgungsstrukturen in der Stadtregion,
- die Untersuchung der Auswirkungen des demographischen Wandels auf das stadtregionale Gefüge aus Wohn- und Versorgungsstrukturen,
- das Abschätzen der siedlungsstrukturellen Konsequenzen, die sich aus einer verstärkten Nutzung neuer IuK-Technologien im Versorgungsbereich ergeben könnten,
- die Erarbeitung neuer Konzeptionen stadtregionaler Entwicklung, die auf sich wandelnde Rahmenbedingungen flexibel reagieren können sowie
- Überlegungen zur optimalen Zuordnung von Wohn- und Versorgungsstandorten bzw. -angeboten, gegliedert nach Standortkategorien, vor dem Hintergrund rückläufiger Bevölkerungs- und nachhaltiger Siedlungsentwicklung.

Die genannten Teilziele bezogen sich im Rahmen des Gesamtvorhabens zwar auf einen gegebenen Raum, die konkrete Stadtregion; jedoch sollten die angewandten Me-

thoden wie die gewonnenen Erkenntnisse als wissenschaftliche Ergebnisse auch Hinweise liefern für den Umgang mit vergleichbaren Problemlagen in anderen Regionen.

Im Rückblick lassen sich folgende Einschätzungen zu den einzelnen Ergebnissen resümieren:

### **Analyse inkl. Bewertung der Wohn- und Versorgungsstrukturen**

Die Analyse und Bewertung der Wohn- und Versorgungsstrukturen ist als wissenschaftlicher Innovationsinput für die räumliche Planungs- und Entwicklungstätigkeit zu verstehen, der auf einem breiten Verständnis des Wohnens beruht. Dieses Verständnis geht davon aus, dass Wohnen mehr ist als die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, mehr als das bloße Dach über dem Kopf. Gestützt auf gender-sensitive Erkenntnisansätze gehen wir vielmehr davon aus, dass Wohnen auch die Existenzsicherung als zentralen Bestandteil einbezieht. Hierzu gehört neben der Erwerbsarbeit, die heute in aller Regel außerhalb der eigenen vier Wände stattfindet, gleichermaßen die Versorgungsarbeit mit all ihren innerhalb der Wohnung und im Wohnumfeld verorteten, aber auch den zahlreichen außerhäuslichen Wegebeziehungen, Aktivitätsmustern und Beziehungsleistungen. Insofern wurde die (Grund-) Versorgung nicht als ein Thema neben dem Wohnen, sondern als integraler und existentieller Bestandteil des Wohnens betrachtet.

Aus diesem breiten Verständnis des Wohnens heraus wurden in diesem Forschungsfeld zwei Aspekte der Daseinsvorsorge zusammengefasst, die traditionell in zwei unterschiedliche Wissens- und Handlungsbereiche - Wohnungsmarkt einerseits, Einzelhandel andererseits - aufgeteilt sind und bisher wenig Synergien bilden. Diese Vorgehensweise verdient es, wissenschaftlich weiter verbreitet und durch Forschung methodisch und inhaltlich weiter entwickelt und vertieft zu werden.

Ein weiteres Ergebnis der Analyse - sowohl der Situation wie der prognostizierten Entwicklung - verdeutlicht die Notwendigkeit eines differenzierten Herangehens an die verschiedenen Siedlungsteilräume, d.h. eine Neudefinition der Raum- bzw. Siedlungstypologien als Grundlage für weitere wissenschaftliche Studien und raumplanerische Anwendungen, insbesondere vor dem Hintergrund einer nachhaltigen Raumentwicklung.

### **Auswirkungen des demographischen Wandels auf das Gefüge aus Wohn- und Versorgungsstrukturen**

Demographische Entwicklung und sozialer Wandel umfassen im Kontext dieses Forschungsfeldes einerseits die Schrumpfung und Alterung der Bevölkerung, andererseits die Verbreitung neuer Haushalts- und Lebensformen, die fortschreitende Emanzipation der Frau sowie die Konsequenzen aus Migration und Veränderungen in der Arbeitswelt. Diese verschiedenen Aspekte des demographischen Wandels konnten im Rahmen des Projektes nur schlaglichtartig und in ersten Ansätzen zusammengetragen

werden. Um differenziertere Aussagen treffen zu können, fehlen bislang breit angelegte, wissenschaftlich-methodisch einwandfreie empirische Studien über Wohnzufriedenheit und Wohnwünsche, insbesondere auch solche, die Wohnwünsche und Einkaufsverhalten in Zusammenhang bringen und nach NachfragerInnengruppen differenzieren. Die Ergebnisse, die im Rahmen des abgeschlossenen Verbundvorhabens hervorgegangen sind, beziehen sich daher schwerpunktmäßig auf Konsequenzen aus Schrumpfung, Alterung und Individualisierung im weitesten Sinne.

Aus dem Prozess der **Schrumpfung** werden sich auf längere Sicht im Wohnbereich vermehrt Leerstände und Perforationen im Siedlungsgefüge ergeben, von denen einzelne Siedlungstypologien (bestimmte Teile von Stadt, suburbanisierte Teile des Umlandes, zentrale Lagen im ländlichen Raum) besonders betroffen sein dürften. Im Bereich der Versorgung ist von seiten des Einzelhandels bereits heute eine Konzentration auf weniger und größere Betriebseinheiten festzustellen, die vor diesem Hintergrund zu prekären Verhältnissen führen und mittel- bis langfristig besondere Anforderungen an Kommunen und Versorgungsunternehmen stellen wird.

Eine besondere Herausforderung stellt die **Alterung** der Bevölkerung dar: Diese wird vorrangig in den Gebieten zum Thema, die aufgrund von einseitigen Bevölkerungsstrukturen wenig Fluktuation und Flexibilität aufweisen. Hierzu gehören insbesondere die ausgedehnten Einfamilienhausgebiete, die aufgrund des gleichzeitigen Bezugs häufig ausgeprägte monogenerative Strukturen aufweisen, sowie andere, wenig dichte und schlecht vernetzte Siedlungsbestandteile im sub- und desurbanisierten Umland, die aufgrund der demographischen Entwicklung mittelfristig vor allem von allein stehenden alten Menschen, insbesondere Frauen, bewohnt sein werden. Ein besonderes Problem stellen hier die wenigen alten Männer dar, die im Allgemeinen unbeweglicher und weniger kommunikationsfähig sind als die Frauen und mangels eigener Geschlechtsgenossen auch eher von sozialer Isolation betroffen sein dürften.

### **Abschätzen der siedlungsstrukturellen Konsequenzen aus IuK-Technologien**

Die Hoffnungen einer Kompensation verschiedener Erreichbarkeits- und Zugangs- / Versorgungsprobleme durch Nutzung der technischen Möglichkeiten der modernen IuK-Technologien sollten nach neuesten Erkenntnissen nicht zu hoch gehängt werden.

Es braucht nach wie vor auch andere Vernetzungen; dazu gehören insbesondere soziale Netze und funktionierende Nachbarschaften vor Ort sowie materielle Erschließungsnetze bzw. Erreichbarkeiten gerade auch für immobile Bevölkerungsgruppen. Diese könnten z.B. durch neue Angebote halböffentlicher bis halbprivater flexibler Verkehrsmittel sowie durch eine breite Palette mobiler Liefer- und Versorgungsdienste bereit gestellt werden.

## **Erarbeitung neuer Konzeptionen stadtreionaler Entwicklung**

Für die Erarbeitung zukunftsfähiger Konzeptionen stadtreionaler Entwicklung ergibt sich aus diesen Erkenntnissen das Erfordernis, Raum- und Siedlungsstrukturen zu entwickeln, die im Bedarfsfall ohne größeren Aufwand nach oben oder unten angepasst werden können (schrumpfungsfähige Strukturen als Rückgrat des räumlichen Gefüges).

In diesem Zusammenhang wurden neue Siedlungstypologien eingeführt: Stadt / UmStadt und UmLand / LandZentral und LandPeripher; diese sind von der Phänomenologie des Raumes abgeleitet und beschreiben Einheiten, die auf reale Aktivitätsmuster und Einzugsbereiche bezogen und von administrativen Abgrenzungen unabhängig sind.

Diese beiden Aspekte bilden die zentralen Grundlagen für die Leitbildentwicklung bzw. die Ableitung von Strategien und Handlungsempfehlungen aus dem Gesamtvorhaben.

## **Überlegung zur optimalen Zuordnung von Wohn- und Versorgungsstandorten**

Zur Schrumpfungs- und flexiblen Entwicklungsfähigkeit von Raum- und Siedlungsstrukturen gehört eine optimale Zuordnung der Wohn- und Versorgungsstandorte bzw. die Erarbeitung von Entscheidungshilfen, die der Beurteilung von Baugesuchen und Baulandausweisungen zugrunde gelegt werden können. Im Rahmen dieses Projektes wurde hierzu der Vorschlag gemacht, die Siedlungsbestandteile nach tragfähigen Einheiten von min. je 7'500 Ew zusammenzufassen, um künftigen Planungen eine Grundlage an die Hand zu geben.

Für die konkrete Region ergibt sich auf dieser Basis, dass bestimmte (zentrale) Orte in Stadt, Um und Land zu stärken, andere, eher desurbanisierte und peripher gelegene Teile der Siedlungslandschaft, zu vernachlässigen sind. Dieses Ergebnis ist gleichzeitig als Beitrag an eine nachhaltige Raumentwicklung zu betrachten und als solches auch wissenschaftlich und im Transfer an andere, nicht nur vergleichbare Regionen weiter zu verbreiten.

## **8.2 Beitrag der Ergebnisse zu förderpolitischen Zielen des Bundes**

Die förderpolitischen Ziele, die der Bund mit dem Ideenwettbewerb Stadt 2030 verfolgt, umfassen die Erarbeitung von Leitbildern, integrativen Zukunftskonzepten und Szenarien in Kooperation zwischen kommunalen und wissenschaftlichen PartnerInnen. Es sollten übertragbare Modelle entwickelt werden, die - vor dem Hintergrund einer nachhaltigen Entwicklung - in der Lage sind, Regionen sowie Städte und Gemeinden auf die zukünftigen Herausforderungen vorzubereiten.

Eine dieser Herausforderungen liegt in den sich stellenden Schrumpfungsprozessen als neuem Typus der Stadt- und Regionalentwicklung, eine andere im Bereich der Re-

gionalisierung, also der Verbreitung eines Bewusstseins für die künftige Notwendigkeit regionaler Steuerung, die in ihrer Bedeutung neben der kommunalen Selbstverwaltung zunehmen wird.

Für das Gesamtvorhaben wie für das Teilprojekt Wohnen und Versorgung lassen sich folgende Aspekte als gemeinsame Forschungsergebnisse zusammenfassen:

- Die Erarbeitung von Leitbildern, integrativen Zukunftskonzepten und Szenarien wurde sowohl für das Teilprojekt als auch als Bestandteil für das Gesamtleitbild des Verbundprojektes STADT + UM + LAND 2003 Region Braunschweig geleistet.
- Die Entwicklung übertragbarer Modelle für die Vorbereitung auf künftige Herausforderungen wie Schrumpfung und Regionalisierung wurde in Teilen ebenfalls geleistet.
- Jedoch stellte die Kooperation zwischen kommunalen und wissenschaftlichen PartnerInnen - insbesondere vor dem Hintergrund der kurzen Laufzeit von 18 Monaten - einen hohen Anspruch, der nicht in allen Teilen und zur vollsten Zufriedenheit aller Beteiligten erfüllt werden konnte.

Die Ergebnisse des Teilprojektes Wohnen und Versorgung tragen zu den materiellen Ergebnissen mit folgenden Bestandteilen bei:

- Mit dem Teilleitbild vom Vernetzten Wohnen, das den Zielen der Funktionsfähigkeit und Schrumpfungsfähigkeit von Raum- und Siedlungsstrukturen gleichermaßen dienen soll, wurde ein Zusammenhang zwischen Wohnen und Versorgung hergestellt, der über die Erwartungen des bmb+f hinausgeht.<sup>67</sup>
- Mit den Szenarien der Perforation von Siedlungsteilen, auch in zentralen und gut vernetzten suburbanen Lagen, und von der Alterung resp. vom Wüstfallen peripherer ländlicher Räume wurden Hinweise auf die Schwerpunkte künftigen politischen und planerischen Handelns gegeben.
- Übertragbare Modelle wurden in Ansätzen entwickelt; der Schwerpunkt liegt hier auf den strukturellen Vorgaben für die Organisation des Prozesses einer Intensivierung der Kooperation regionaler und lokaler AkteurInnen innerhalb der Stadtregion ("Braunschweiger Weg").

Die Kommunen innerhalb des zusammenhängenden regionalen Siedlungsgefüges werden gesamthaft betrachtet, das Erfordernis funktionsräumlicher Arbeitsteilung und interkommunaler Kooperation auch wissenschaftlich nachgewiesen und begründet.

---

<sup>67</sup> In den Richtlinien des bmb+f zur Förderung von Forschungs- und Entwicklungsvorhaben im Programm 'Bauen und Wohnen' vom 18.05.2000 wird das Wohnen, eines der zentralen Themen im Rahmen des vorliegenden Teilprojektes, als Grundbedürfnis definiert, das sich im "Dach über dem Kopf" erschöpft; über diesen Ansatz gehen wir im Rahmen des vorliegenden Projektes weit hinaus (vgl. hierzu Kap.2 und auch Kap. 8.1).

Vision und Realität werden insofern zusammengeführt, als die konkreten Leitbilder für die Zukunft der Region aufgrund des Szenarios entwickelt wurden, das im betrachteten Zeitraum machbar erscheint, gleichwohl aber Annahmen trifft, die über das bisherige Handlungs- und Entscheidungsrepertoire der regionalen AkteurlInnen hinausreichen.

## 8.3 Übertragbarkeit: Transferpotenzial für andere Regionen

Nicht nur die entwickelten Modelle für die konkrete Vorbereitung auf die künftigen Herausforderungen sind Ansätze für eine Übertragbarkeit; es lassen sich weitere materielle und prozessuale Aspekte herausfiltern, die künftigen Kooperationen zwischen Wissenschaft und Praxis an die Hand gegeben werden können.

### 8.3.1 Übertragbarkeit der materiellen Ergebnisse

Die Übertragbarkeit der Ergebnisse aus dem Teilprojekt Wohnen und Versorgung erscheint mit seinem Leitbild vom Vernetzten Wohnen resp. mit den drei elementaren Zielsetzungen - Funktionsfähigkeit der Versorgungsstrukturen, Schrumpfungsfähigkeit der Siedlungsstrukturen und Zukunftsfähigkeit der Wohnstandorte - gegeben (vgl. Kap. 6.2).

Die drei entwickelten Basisstrategien - Stärkung, Qualifizierung, Konzentration - mit ihren Bezügen zu unterschiedlich strukturierten Siedlungsteilräumen, die nach Größe, Lage im Raum und Entwicklungsaussichten zu differenzieren sind (vgl. Kap. 6.3 i.V.m. Kap. 4.3), dürften ebenfalls auf vergleichbare Prozesse in anderen Regionen bzw. Städten und Gemeinden zu übertragen sein. Mit der Definition der neuen raumstrukturellen Siedlungstypen (Stadt - UmStadt und UmLand, LandZentral und LandPeripher) sowie mit der Festlegung von MindesteinwohnerInnenzahlen für tragfähige Wohnstandorte bzw. Nahbereiche der Grundversorgung wurden Maßstäbe gesetzt, die eine aktuelle Herausforderung an die praktisch-planerische Umsetzung darstellen.

Dasselbe gilt letztendlich auch für die - nach den neu definierten Siedlungstypen gegliederten - Maßnahmenvorschläge (vgl. Kap. 6.4), die als Handlungsempfehlungen für die konkrete Entwicklung von Konzepten und Projekten dienen sollen.

Alle diese materiellen Ergebnisse bieten innovative Hinweise auch für andere Stadtregionen, nicht nur solche, die aktuell mit Bevölkerungsrückgängen, Suburbanisierungstendenzen und Perforationserscheinungen konfrontiert sind, sondern auch alle anderen, die sich mit der Entwicklung flexibler Raum- und Siedlungsstrukturen langfristig und nachhaltig auf potentielle, unerwartete Entwicklungen vorbereiten wollen.

Im Rahmen der anwendungsorientierten Forschung bestand die besondere Herausforderung darin, diese klaren, wissenschaftlich begründeten Haltungen in den konkreten Alltag real-politischer Prozesse und Entscheidungen einzuspeisen.

### 8.3.2 Lernen aus dem Prozess

Neben den materiellen Ergebnissen lassen sich auch aus dem gelaufenen Prozess Erfahrungen übertragen, auch wenn es sich hierbei nicht ausnahmslos um gute Beispiele handelt.

#### **Spannungsfeld: zwischen Wissenschaft und Praxis**

Dem Spagat zwischen wissenschaftlicher Erkenntnis einerseits und dem Druck praxisorientierter Umsetzungsrelevanz andererseits konnte sich das Verbundvorhaben STADT + UM + LAND 2030 nie ganz entziehen. Das Spannungsfeld zwischen dem Anspruch, einerseits im Sinne des Forschungsvorhabens ausreichend innovativ, andererseits im Sinne der politischen Kräfte der Region auch ausreichend moderat sein zu wollen, war allgegenwärtig und zieht sich als systemische Handlungs- und Verhaltensvorgabe durch das gesamte Projekt.

Die Arbeit im Forschungsverbund wird durch zwei Ansätze charakterisiert: auf der einen Seite eine realistische Haltung mit dem unmittelbaren Bezug zu den realpolitischen Erwartungshaltungen in der Region, auf der anderen Seite durchaus auch visionäre Tendenzen, die sich insgesamt jedoch keine gemeinsame Basis verschaffen konnten. Dieses Spannungsverhältnis, wie es sich aus dem Ansatz der anwendungsbezogenen Forschung konsequenterweise ergibt, war einerseits befruchtend für den Prozess, andererseits wurde die Ausrichtung des Gesamtprojektes im Rahmen einer breit angelegten, zielführenden Einstiegsdiskussion nicht eindeutig entschieden. Diese Unentschiedenheit - zwischen Wünschenswertem und Machbaren - hat die wissenschaftliche Arbeit im Prozessverlauf grundsätzlich immer begleitet und mitbestimmt.

#### **Herausforderung: Interdisziplinäre Zusammenarbeit**

Eine weitere Herausforderung stellte die interdisziplinär angelegte komplexe Projektstruktur dar, die - dies insbesondere auch angesichts der kurzen Laufzeit von 18 Monaten, die dem Projekt eine starke Dynamik verlieh - nicht wirklich bewältigt wurde. Interdisziplinäre Zusammenarbeit erfordert das Heraustreten aus den eigenen disziplinären Denkmustern und Methoden; dies hätte - neben ausreichend Raum für breite, auch umwegsames Diskussionen - vor allem mehr Zeit gebraucht<sup>68</sup>, um die nötige Ruhe und nachdenkliche Atmosphäre in den Prozessverlauf hineinzubringen, die der komplexen und komplizierten Materie des Vorhabens auch durchaus angemessen gewesen wäre.

Zu dieser interdisziplinären Herausforderung kam in diesem Fall noch hinzu, dass die vertretenen Disziplinen nicht nur materiell-inhaltlich, sondern auch methodisch aus ihren je eigenen fachlichen Hintergründen ganz unterschiedliche Zugangsweisen mitbrachten. So waren sowohl entwurflich-städtebaulich orientierte als auch planerisch-

---

<sup>68</sup> vgl. hierzu auch: ZGB 2003 Bd. 13, Kooperative Stadt-Region 2030, Kap. 5.2.3, 116f

raumordnerisch denkende mit analytischen und streng wissenschaftlich agierenden Ansätzen zusammenzubringen. Dass dies etwas vom Schwierigsten ist, braucht wohl kaum betont zu werden.

### **Erkenntnisse: mehr Raum und mehr Zeit**

Aus den angesprochenen Problemen, die den gelaufenen Prozess des Gesamtprojektes STADT + UM + LAND 2030 kennzeichneten, leiten wir für die Zukunft folgende Erkenntnisse ab: Sowohl Raum für die einführende und begleitende Abstimmung zwischen Zielen und Denkweisen der unterschiedlichen PartnerInnen als auch Zeit für die notwendige Ruhe und Langsamkeit im Prozess scheinen erforderlich, um im Rahmen interdisziplinär angelegter F+E-Projekte kreative Potentiale entfalten und wirklich innovative Ergebnisse hervorbringen zu können.

Die Kooperation zwischen Wissenschaft und Praxis oder die Bedeutung von F+E- bzw. E+E-Projekten für die Zukunft soll mit dieser Einschätzung nicht geschmälert werden. Im Gegenteil: Es erscheint dringender denn je, die immer schneller werdenden Halbwerts- und Umlaufzeiten des Wissens dadurch zu verkürzen, dass wissenschaftliche Erkenntnisse unmittelbar in Anwendungsprozesse vor Ort einfließen können. Sie werden oft schon gebraucht, bevor sie in gedruckter Form vorliegen.

## **8.4 Anschlussfähigkeit der Ergebnisse und weiter führender Forschungsbedarf**

Die Anschlussfähigkeit der Ergebnisse bezieht sich - vor dem Hintergrund der beschriebenen Erfahrungen aus dem Prozess und entsprechend der ursprünglichen Intention und Anlage des Gesamtvorhabens - sowohl auf die wissenschaftliche wie auf die praxisbezogene Seite der regionalen und interkommunalen Anwendung.

### **8.4.1 Anschlussfähigkeit der Ergebnisse für die Region**

Die Ergebnisse aus dem Teilprojekt Wohnen und Versorgung bilden die Grundlage für eine Planungs- und Entwicklungstätigkeit, die sich auf kommende Erfordernisse rechtzeitig vorbereitet, und den Hintergrund für eine Strategie der Nachhaltigkeit, die auf Vorsorge statt auf Nachsorge setzt.

So geht es vor dem Hintergrund der absehbaren demographischen Entwicklung darum, eine differenzierte Bewertung der vorhandenen (Wohn- und Versorgungs-) Standorte vorzunehmen mit dem Ziel, die mittel- bis langfristig tragfähigen Einheiten zu sichern und zu stabilisieren. Vor dem Hintergrund der Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung geht es weiter darum, diejenigen Standorte im Raum zu unterstüt-

zen, die geeignet sind, diese Leitvorstellung in eine schrumpfungs- und entwicklungs-fähige Siedlungsstruktur umzusetzen.

Um eine nachhaltige Implementation der Ergebnisse in die Region zu erreichen und diese darüber hinaus als Best-Practice-Studie weiter zu verbreiten, wären - unter der Leitlinie "regional denken - lokal handeln" - für ausgewählte Problemlagen innerhalb der drei beschriebenen raumstrukturellen Siedlungstypen Pilotprojekte zu entwickeln, die in ihrem integrativen und interdisziplinären Charakter wegweisend sind und als Best-Practice-Projekte vergleichbaren Problemsituationen als Vorbild dienen können. Diese Pilotprojekte umfassen sowohl Sachlösungen für nachhaltiges Wohnen, das sich auf tragfähige Versorgungsstrukturen stützt, als auch Verfahrensinnovationen im Sinne einer verstärkten interkommunalen (Stadt-Umland-Kooperation) und interdisziplinären Zusammenarbeit zwischen unterschiedlichen AkteurInnen (Cluster und Netzwerke).

Im Einzelnen sind hier insbesondere die folgenden Anschlussfordernisse zu nennen:

- Auswahl geeigneter Schlüsselprojekte auf kommunaler und regionaler Ebene zur exemplarischen Umsetzung der erarbeiteten Strategien,
- Begleitung der Umsetzungsprozesse durch Controlling und Aufbau sowie Durchführung eines geeigneten Monitoring,
- Evaluation der Entwicklungstendenzen und gezielter empirischer Vergleich mit anderen Regionen.

#### **8.4.2 Weiter führender Forschungsbedarf**

Als weiter führender Forschungsbedarf haben sich im Laufe der Bearbeitung insbesondere die nachstehend genannten Themenfelder herausgestellt:

- Entwicklung von Kriterien für kombinierte Wohn- und Versorgungskonzepte für Regionen sowie Pilot- und Modellprojekte zur exemplarischen Entwicklung einzelner Wohn- und Versorgungsstandorte, um eine Übertragbarkeit mit fassbaren Ergebnissen zusätzlich zu untermauern;
- Untersuchungen über Präferenzen bezüglich Wohnwünschen und Einkaufsprioritäten, differenziert nach Lebensstilen und sozialen Lagen, nach Alter, Herkunft und Geschlecht, durch breit angelegte empirische und vergleichende Studien sowie Langzeitbeobachtungen, um Kriterien für zukunftsfähige Wohn- und Versorgungsstandorte ableiten zu können;
- empirische psychosoziale und sozialräumliche Studien zu den Anforderungen an ein angemessenes Mischungsverhältnis von Integration und Segregation im interkulturellen und intergenerativen Zusammenleben, um auf kommunaler wie auf regionaler Ebene differenzierte Maßnahmen ableiten zu können.

Eine Ausweitung auf andere - benachbarte resp. vergleichbare - Regionen im Rahmen der weiteren Umsetzung der Ergebnisse durch die regionalen AkteurInnen erscheint sinnvoll, um den Erkenntnisgewinn zu erhöhen und die Ergebnisse dieses Vorhabens weiter zu differenzieren und zu verbreiten.

## Quellenverzeichnis

- ACOCELLA, Donato / KEMNITZ, Götz 1998: Funktionssicherung für Innenstadt und Stadtteile durch das Märkte- und Zentrenkonzept Freiburg. In: BBR Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hg.): Zentren. Auf dem Weg zur europäischen Innenstadt, Informationen zur Raumentwicklung Heft 2/3.1998, S. 153ff.
- ACOCELLA, Donato / SCHNACKE, A. / AGENDA Beratungsbüro für Stadt- und Regionalentwicklung 1999: Modellvorhaben „Alter Meßplatz“ in Freiburg. Endbericht, Lörrach.
- ACOCELLA, Donato 2003: 10 Jahre Märkte- und Zentrenkonzept Freiburg im Breisgau: Ziele, Instrumente, Erfahrungen, Dissertation, Universität Dortmund.
- AFHELDT, Heik / SIEBEL, Walter / SIEVERTS, Thomas (Hg.) 1987: Wohnungsversorgung und Wohnungspolitik in der Großstadtregion, Beiträge zur Stadtforschung 5 der Robert Bosch Stiftung, Gerlingen.
- ALISCH, Monika 1993: Frauen und Gentrification. Der Einfluss von Frauen auf die Konkurrenz um den innerstädtischen Wohnraum, Wiesbaden.
- BAHRDT, Hans Paul 1974: Wohnbedürfnisse und Wohnwünsche. In: Pehnt, Wolfgang (Hg.), Die Stadt in der Bundesrepublik. Lebensbedingungen, Aufgaben, Planung, Stuttgart.
- BASSAND, Michel / HENZ, Alexander (Hg.) 1989: Zur Zukunft des Wohnens - Empfehlungen. Schlussfolgerungen des ETH-Forschungsprojektes "Wohnen 2000", 2. Aufl. Zürich.
- BAUER, Manfred, Gesellschaft für Markt und Absatzforschung mbH GMA (Hrsg.) 1999: Endbericht Leipzig: Stärkung von Innenstadt und Stadtteilzentren, Leipzig.
- BAUHARDT, Christine / BCEKER, Ruth (Hg.) 1997: Durch die Wand! Feministische Konzepte zur Raumentwicklung, Pfaffenweiler.
- BBR Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hg.) 2002: Perspektiven der Wohnungsmärkte, Informationen zur Raumentwicklung Heft 3.
- BBR - Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hg.) 1998: Bausteine einer nachhaltigen Raumentwicklung, Bonn = Forschungen, Heft 88.
- BBR - Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hg.) 2000: Raumordnungsbericht 2000, Bonn = Berichte, Band 7.
- BBR - Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hg.) 2001a: Wohnungsprognose 2015, Bonn = Berichte, Band 10.

- BBR - Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hg.) 2001b: Regionen der Zukunft – Aufgaben der Zukunft. Wettbewerbszeitung Nr. 3, Bonn = Werkstatt: Praxis Nr. 3/2001.
- BBR - Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hg.) 2002a: Nachhaltige Entwicklung im Spiegel von Indikatoren, Bonn = Berichte, Band 13.
- BBR - Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hg.) 2002b: Indikatoren und Karten zur Raumentwicklung Ausgabe 2002, Bonn = Berichte, Band 14 (CD-ROM – INKAR).
- BBR - Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hg.) 2003: Zukunft findet Stadt, Bonn = Werkstatt: Praxis Nr. 6/2003.
- BBR - Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hg.) 2003a: Szenarien zur Raumentwicklung. Raum- und Siedlungsstrukturen Deutschlands 2015/2040, Forschungen Heft 112, Bonn
- BECKER, Ruth 1990: Die herrschende Wohnungspolitik. Ein Mittel zur Stabilisierung patriarchaler Herrschaft. In: Platz nehmen oder Raum greifen. Standorte und Perspektiven feministischer Planung, Kassel.
- BEAUCAMP, Guy, 2002: Die Leitvorstellung der nachhaltigen Raumentwicklung. Raumordnung und Raumforschung 2002 (3-4), 232ff.
- BECK-GERNSHEIM, Elisabeth: Was kommt nach der Familie? Einblicke in neue Lebensformen, München.
- BEIRAT FÜR FRAUENSPEZIFISCHE BELANGE bei der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen Berlin 1993: Neue Wohn- und Siedlungsformen. Impulse aus Frauensicht, Dokumentation des Symposiums, Hg. Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen, Berlin.
- BEYER, Wolf 2000: Nahversorgung heute und morgen – Ziele und Lösungen der Branche, Beitrag beim Expertenhearing am 23. März 2000 im Altstadtrathaus Braunschweig. In: Amt für Stadtentwicklung und Stadtmarketing Braunschweig 2000 (Hrsg.): Der Wandel im Handel. Risiko oder Chance für den Handelsplatz Braunschweig? Braunschweig = Schriften der Stadt Braunschweig zur kommunalen Planung Reihe 2, Heft 22.
- BEYER, Wolf / ZUPP, Wieland 2002: Langfristige Bevölkerungsentwicklung Brandenburger Städte bis zum Jahre 2040. In: Raumforschung und Raumordnung 2/2002, 89ff.
- BfLR Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung (Hg.) 1996: Wohnsituation Alleinerziehender und alleinstehender Schwangerer in Notlagen. Ergebnisse des Forschungsfeldes, Materialien zur Raumentwicklung Heft 78/1996.
- BfLR Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung (Hg.) 1995: Zukunft Wohnen, Informationen zur Raumentwicklung Heft 10/11.1995.

- BfLR - Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung 1995: Laufende Raubeobachtung: aktuelle Daten zur Entwicklung der Städte, Kreise und Gemeinden 1992/93, Bonn = Materialien zur Raumentwicklung 67.
- BIRKMANN, Jörn (Hg.) 1999: Indikatoren für eine nachhaltige Raumentwicklung: Methoden und Konzepte der Indikatorenforschung, Dortmund = Dortmunder Beiträge zur Raumplanung 96.
- BLASIUS, Jörg & DANGSCHAT, Jens S. (Hg.) 1990: Gentrification. Die Aufwertung innenstadtnaher Wohngebiete, Frankfurt am Main.
- BLOTEVOGEL, Hans H. (Hg.) 2002: Fortentwicklung des Zentrale-Orte-Konzeptes, Forschungs- und Sitzungsberichte der Akademie für Raumforschung und Landesplanung ARL, Hannover.
- BMBAU Bundesministerium für Bauwesen, Raumordnung und Städtebau (Hg.) 1995: Wohnen im Alter - Zuhause im Wohnquartier. Forschungsvorhaben des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus, Bonn.
- BMFSFJ (Hg.) 2003: Die Familie im Spiegel der amtlichen Statistik, Bonn.
- BMGS – Bundesministerium für Gesundheit und Soziales 2001: Lebenslagen in Deutschland. Der erste Armuts- und Reichtumsbericht der Bundesregierung, Berlin.
- BOCK, Stefanie / HEEG, Susanne / RODENSTEIN, Marianne 1993: Reproduktionskrise und Stadtstruktur. Eine feministische Betrachtung von Agglomerationsräumen. In: Frei-Räume Heft 6, Dortmund.
- BÖLTKEN, Ferdinand / SCHNEIDER, Nicole / SPELLERBERG, Annette 1999: Wohnen – Wunsch und Wirklichkeit. In: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung: Informationen zur Raumentwicklung Heft 2, 141 ff.
- BOLLNOW, Otto F. 1963: Mensch und Raum, 1. Aufl.; 9. Aufl. Stuttgart 2000.
- BOPP, Matthias 1991: Die Versorgungslage der Bevölkerung in der Agglomeration Zürich unter besonderer Berücksichtigung des Lebensmittel-Detailhandels, Zürich.
- BORST, Renate / KRÄTKE, Stefan / MEYER, Margit / ROTH, Roland / SCHMOLL, Fritz 1990: Das Neue Gesicht der Städte: theoretische Ansätze und empirische Befunde aus der internationalen Debatte, Basel / Berlin / Boston.
- BORST, Renate 1990: Die zweite Hälfte der Stadt. Suburbanisierung, Gentrifizierung und frauenspezifische Lebenswelten. In: Das Neue Gesicht der Städte: theoretische Ansätze und empirische Befunde aus der internationalen Debatte, Hg. Renate Borst u.a., Basel / Berlin / Boston, 235ff.
- BRECH, Joachim (Hg.) 1989: Neue Wohnformen in Europa. Berichte des 4. Internationalen Wohnbund-Kongresses in Hamburg, Darmstadt.
- BREUER, Bernd / MÜLLER, Wolfgang / WIEGANDT, Claus-Christian (Hg. BBR) 2000: Nutzungsmischung im Städtebau. Endbericht, Werkstatt: Praxis Heft 2.2000.

- BSCHIRRER, Michael 2002: Neue Entwicklungen im Handels-/Versorgungsbereich und die Rolle zentraler Orte, Universität Bayreuth, Lehrstuhl Wirtschaftsgeographie und Regionalplanung, Arbeitsmaterialien zur Raumordnung und Raumplanung Heft 211, Bayreuth.
- BULLINGER, Dieter 2002: Schrumpfende Städte und leere Wohnungen. In: Raumforschung und Raumordnung 3-4, 264ff.
- BUSCH-LÜTY, Christiane / JOCHIMSEN, Maren / KNOBLOCH, Ulrike / SEIDL, Irmi (Hrsg.): Vorsorgendes Wirtschaften. Frauen auf dem Weg zu einer Ökonomie der Nachhaltigkeit, Politische Ökologie, Sonderheft Nr. 6, 1994
- BVL - Bundesverband des Deutschen Lebensmittelhandels e.V. 2001: Lebensmittelhandel im Spiegel der Statistik, Bonn.
- BVL - Bundesverband des Deutschen Lebensmittelhandels e.V. 2002a: Umsatzentwicklung im Lebensmittel-Einzelhandel 1985 - 2001. <http://www.lebensmittelhandel-bvl.de/modules.php?name=Contentnt&pa=showpage&pid=127&cid=23>, Stand: 04/05.2002, gesichtet am 20.06.2003.
- BVL - Bundesverband des Deutschen Lebensmittelhandels e.V. 2002b: Strukturdaten des Lebensmittel-Einzelhandels 2001. <http://www.lebensmittelhandel-bvl.de/modules.php?name=Content&pa=showpage&pid=24&cid=7>, Stand: 01.05.2002, gesichtet am 20.06.2003.
- CASTLES, Stephen / MILLER, Mark J. 1997: The Age of Migration. International Population Movements in the Modern World. New York.
- DAHRENDORF, Ralf 1996: Arbeit ohne Zukunft? Fünf schwierige Fragen. In: Neue Zürcher Zeitung Nr. 103 vom 4./5. Mai 1996, 66.
- DANGSCHAT, Jens 1994: Lebensstile in der Stadt. In: Dangschat, J. und Blasius, J. (Hrsg.): Lebensstile in den Städten, Opladen, 336ff.
- DANIELCZYK, Rainer 1997: Die Stärkung der regionalen Ebene im Raum Hannover. In: Kommunalverband Großraum Hannover KGH / Akademie für Raumforschung und Landesplanung ARL (Hg.): Hannover Region 2001 - Vorschläge zur Entwicklung neuer Organisationsstrukturen für die Wahrnehmung regionaler Verwaltungsaufgaben. Hannover = Beiträge zur regionalen Entwicklung Heft Nr. 59.
- DEMMELE, Friederike / KLINGBERG, Tina / SIEMER, Dorothee (Hg.) 1998: Geschlechterverhältnis + räumliche Planung, Kirchlinteln.
- DEMOKRATISCHE GEMEINDE 2001: Schaubild Gewünschte Wohnlage beim Erwerb von Eigentum, gefunden in: Difu-Berichte 1/2003, 7.
- DEUTSCHER BUNDESTAG (Hrsg.), 1998: Konzept Nachhaltigkeit. Vom Leitbild zur Umsetzung. Abschlußbericht der Enquête-Kommission "Schutz des Menschen und der Umwelt - Ziele und Rahmenbedingungen einer nachhaltig zukunftsverträglichen Entwicklung" des 13. Deutschen Bundestages, Zur Sache Bonn 4/98.

- DOEHLER, Marta 2003: Chaos oder Methode? Die perforierte Stadt als Leitbild, Realitätsmodell oder Horrorvision. In: Deutsches Architektenblatt 04/2003, 6f.
- DÖRHOFER, Kerstin 1978: Erscheinungen und Determinanten staatlich gelenkter Wohnungsversorgung in der Bundesrepublik Deutschland, Arbeitshefte des Instituts für Stadt- und Regionalplanung der Technischen Universität Berlin 10, Berlin.
- DÖRHOFER, Kerstin (Hg.) 1994: Wohnkultur und Plattenbau. Beispiele aus Berlin und Budapest, Berlin.
- DÖRHOFER, Kerstin / TERLINDEN, Ulla 1998: Verortungen. Geschlechterverhältnisse und Raumstrukturen, Stadtforschung aktuell Band 66, Basel / Berlin / Boston.
- DUDEN Bd. 7. Herkunftswörterbuch, 2. völlig neu bearb. u. erw. Aufl., Mannheim / Wien / Zürich 1989.
- EGLITIS, Andri 1999: Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen in ländlichen Räumen der neuen Bundesländer. Persistenz und Wandel der dezentralen Versorgungsstrukturen seit der deutschen Einheit, Kiel.
- EHI EuroHandelsinstitut: Lebensmitteleinzelhandel 2000. Zwang zu steigenden Betriebsgrößen, [http://www.ehi.org/aktuell/100/200011/10\\_001.html](http://www.ehi.org/aktuell/100/200011/10_001.html), aufgerufen am 25.09.2003.
- EICHSTÄDT-BOHLIG, Franziska 2001. Wohnungsüberschuss - ein gesamtdeutsches Problem. In: Bauwelt 01, 74ff.
- ENGELS, Friedrich 1872: Zur Wohnungsfrage. In: MEW 18 (1973), Berlin, 209ff.
- FREITAG, Lutz 2001: Insolvenzen sind keine Lösung. In: StadtBauwelt 150, 72ff.
- FISCHER, Iris: Zur Beobachtung der Entwicklung des E-Commerce. In: Wirtschaft und Statistik 4/2003, 314ff.
- FREISTAAT THÜRINGEN - Thüringer Staatskanzlei, Abt. Raumordnung und Landesplanung (Hg.) 2003: Landesentwicklungsplan Thüringen - Entwurf Mai 2003, Erfurt
- FRIEDRICHS, Jürgen 1980: Stadtanalyse. Soziale und räumliche Organisation der Gesellschaft, 3. Aufl. Opladen.
- FÜRST, Dietrich 1999: Regionalisierung - die Aufwertung der regionalen Steuerungsebene? In: Akademie für Raumforschung und Landesplanung ARL (Hg.): Grundriss der Landes- und Regionalplanung, 351ff.
- FÜRST, Hans 2002: Vom Wachstum zum Rückbau. Auswirkungen des demographischen Wandels in Ballungsräumen, Vortrag im Rahmen des Seminars „Vom Wachstum zum Rückbau: Planung und Steuerung der Stadtentwicklung in Zeiten des Wandels“ am 26. November 2002 beim Deutschen Institut für Urbanistik, Berlin.

- FUTUREMANAGEMENTGROUP AG 2003: Help und Info – FutureManagementGroup AG, [http://www.micic.com/help\\_und\\_info/go-trendforschung.htm](http://www.micic.com/help_und_info/go-trendforschung.htm) 28.03.2003.
- GDW 1999: Zukunft sichern! Programm zur nachhaltigen Stadtentwicklung und zur Sicherung des Bestandes der Wohnungsunternehmen in strukturschwachen Regionen der neuen Länder, Arbeitshilfe, Berlin.
- GANSER, Karl 2001: Der Rückbauplan. In: politische ökologie 71, 61ff.
- GANS, Paul / LUKHAUP, Rainer (Hg.) 1998: Einzelhandelsentwicklung. Innenstadt versus periphere Standorte, Mannheimer geographische Arbeiten Heft 47, Geographisches Institut, Mannheim.
- GEISSLER, Rainer 2002, Die Sozialstruktur Deutschlands. Gesellschaftliche Entwicklungen vor und nach der Vereinigung, 3. Auflage, Wiesbaden.
- GEWOS, Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH April 2002: Entwicklung des Wohnungsmarktes in Bremen und Hamburg, Endbericht, Hamburg.
- GISEKE, Undine / LÜTKE-DALDRUP, Engelbert 2002: Stadtumbau im Leipziger Osten. In: PlanerIn Heft 1\_02 März 2002, 22ff.
- GISY, Susanne / WIRZ Nicole 2003: Welche Wohnung braucht der Mensch? In: collage. Zeitschrift für Planung, Umwelt und Städtebau 4/03, 8f.
- GÖSCHEL, Albrecht 2003: Schrumpfende Städte – Planerische Reaktionen auf den Leerstand. In: PlanerIn 2, 9f.
- GRABOW, Busso / LÖHR, Rolf-Peter (Hg.) 1991: Einzelhandel und Stadtentwicklung. Vorträge und Ergebnisse einer Fachtagung, DifU-Beiträge zur Stadtforschung 1, Deutsches Institut für Urbanistik, Berlin.
- GRÜGER, Christine 2000: Nachhaltige Raumentwicklung und Gender Planning, Dortmund.
- GWH Dr. Lademann und Partner (Hg.) 1999: Modellvorhaben IMAGE, Endbericht. In: GWH Dr. Lademann und Partner / Kommunalverband Niedersachsen / Bremen e.V.: Modellvorhaben ExWoSt – Forschungsfeld „Zentren“, Hamburg.
- HÄUSSERMANN, Hartmut / SIEBEL, Walter 1996: Soziologie des Wohnens. Eine Einführung in Wandel und Ausdifferenzierung des Wohnens, Weinheim / München.
- HÄUSSERMANN, Hartmut / VOIGT, Wolfgang 1988: Das Bremer Haus - die vorweggenommene Wohnungsreform? In: Rodriguez-Lores, Juan / Fehl. Gerhard (Hg.): Die Kleinwohnungsfrage. Zu den Ursprüngen des sozialen Wohnungsbaus in Europa, Hamburg, S.259ff.
- HANNEMANN, Christine 1996: Die Platte. Industrialisierter Wohnungsbau in der DDR, Wiesbaden.

- HARTMANN, Kristiana 1996: Alltagskultur, Alltagsleben, Wohnkultur. In: Gert Kähler (Hg.), Geschichte des Wohnens, 1918-1945, Stuttgart.
- HEIDEGGER, Martin 1959: Bauen, Wohnen, Denken. In: Heidegger, Martin (Hg.): Vorträge und Aufsätze, Pfullingen.
- HEIDER, Manfred 1997: Einzelhandel im Umbruch. Neue Perspektiven der Standortberatung für die Stadt- und Regionalentwicklung, dargestellt am Wirtschaftsraum Augsburg, Angewandte Sozialgeographie Nr.36, Lehrstuhl für Sozial- und Wirtschaftsgeographie, Augsburg.
- HEINRITZ, Günter et al. 1999: Zentrenkonzept Passau, Endbericht, München.
- HEITKAMP, Thorsten 2002: Motivlagen der Stadt-Umland-Wanderung und Tendenzen der zukünftigen Wohnungsnachfrage. In: Informationen zur Raumentwicklung Heft 3/2002, 163ff.
- HENTSCHEL, Armin 2001: Zwischen Platte und Penthaus: Wohnungspolitik am Beginn einer neuen Ära, Hamburg.
- HERLYN, Ulfert 1970: Wohnen im Hochhaus. Eine empirisch-soziale Untersuchung in ausgewählten Hochhäusern der Städte München, Stuttgart, Hamburg und Wolfsburg, Stuttgart.
- HOFFMANN, Claudia 2003: Die Nachfrage nach Nahrungs- und Genussmitteln privater Haushalte vor dem Hintergrund zukünftiger Rahmenbedingungen, Frankfurt am Main.
- HOLZ-RAU, Christian u.a. 1999: Nutzungsmischung und Stadt der kurzen Wege. Werden die Vorzüge der baulichen Mischung im Alltag genutzt? Hg. Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung BBR, Werkstatt: Praxis Heft 7.
- HRADIL, Stefan 2001: Soziale Ungleichheit in Deutschland, 8. Aufl., Opladen.
- HUNGER, Bernd 1998: Vortrag am 9.7.1998 an der TU Berlin, Institut für Stadt- und Regionalplanung, zum Thema „Städtebauliche Leitbilder zwischen Anspruch und Wirklichkeit“.
- IBA EMSCHER PARK GmbH (Hg.) 1991: Frauen planen bauen wohnen. Katalog zur Ausstellung der Internationalen Bauausstellung Emscher Park, Zürich / Dortmund.
- IWANOW, Irene / METZMACHER, Mathias / SCHMIDT, Ralf / WALTERSBACHER, Matthias 2001: Zukünftige Wohnungsnachfrage und Neubaubedarf in Ost- und Westdeutschland, IÖR-Texte Nr.133, Dresden / Bonn.
- JOKL, Stefan 1990: Wohnwünsche der Bundesbürger. Einfamilienhaus bleibt Favorit. In: Der langfristige Kredit 41 (2), 20f.
- JONSCHER, Norbert, Februar/ März 2003: BZ-Serie, Teil 1-11, Braunschweiger Stadtteile, Braunschweiger Zeitung.

- JURCZEK, Peter 2002: Bevölkerungsentwicklung in Südwestsachsen und daraus resultierende Konsequenzen. In: Raumforschung und Raumordnung 3-4, 255ff.
- KASCHUBA, Wolfgang 1990: Lebenswelt und Kultur der unterbürgerlichen Schichten im 19. und 20. Jahrhundert, Enzyklopädie deutscher Geschichte Bd.5, München.
- KGH - KOMMUNALVERBAND GROSSRAUM HANNOVER (Hg.) 2000: Regionales Einzelhandelskonzept für den Großraum Hannover, Beiträge zur regionalen Entwicklung Heft Nr. 80, Hamburg / Hannover.
- KGH - KOMMUNALVERBAND GROSSRAUM HANNOVER (Hg.) 1998: Fachmarkt- und Zentrenkonzept Nordraum Hannover, Beiträge zur regionalen Entwicklung Heft Nr. 65, Hannover.
- KLEIN, Ralf 1992: Dezentrale Grundversorgung im ländlichen Raum. Interaktionsmodelle zur Abschätzung von Nachfragepotentialen im Einzelhandel, Osnabrück.
- KNIELING, Jörg (Hg.) 1999: Wirtschaften, Arbeiten und Versorgung im Dorf, Hannover = Beiträge zur regionalen Entwicklung Heft 70.
- KOMMUNALVERBAND GROSSRAUM HANNOVER 2000: Regionales Einzelhandelskonzept für den Großraum Hannover, Hannover = Beiträge zur regionalen Entwicklung Heft 80.
- KORIS/ZGB 2003: Expertenworkshops STADT+UM+LAND 2030 Region Braunschweig, Braunschweig = Beiträge zu STADT+UM+LAND 2030 Region Braunschweig, Heft 6.
- KREIBICH, Volker / MEINICKE, Bernd / NIEDZWEZKI, Klaus 1982: Faktoren innerregionaler Wanderung. Verhalten der Wohnbevölkerung. In: Robert Bosch Stiftung GmbH (Hg.), Pilotstudien zu einem Forschungsprogramm. Beiträge zur Stadtforschung 2, Stuttgart.
- KUNTZER, Rolf 1998: Raumplanung und Versorgungsstandorte, Stuttgarter Geographische Schriften Bd.129, Institut für Geographie der Universität Stuttgart.
- LENKUNGSGRUPPE REGION HANNOVER 1997: Vorschlag zur Umsetzung neuer Organisationsstrukturen für die Wahrnehmung regionaler Verwaltungsaufgaben im Großraum Hannover, Hannover.
- LOMPE, Klaus / WEISS, Hinrich 2003: Arbeits-Stadt-Region 2030, Braunschweig = Beiträge zu STADT+UM+LAND 2030 Region Braunschweig, Heft 9.
- LÜTKE-DALDRUP, Engelbert 2000: Die "Neue Gründerzeit". Veränderte Rahmenbedingungen erfordern neue Strategien in der Stadtentwicklung. In: RaumPlanung 91, 164ff.
- LÜTKE-DALDRUP, Engelbert 2001: Die Perforierte Stadt. Eine Versuchsanordnung. In: StadtBauwelt 150, 40ff.

- LÜTKE-DALDRUP, Engelbert 2002: Gedanken zur Stadtentwicklung im 21. Jahrhundert – Neue Qualitäten durch Stadtumbau. In: RaumPlanung 100, 12f.
- LÜTKE-DALDRUP, Engelbert 2003: Die „perforierte Stadt“ – neue öffentliche Räume im Leipziger Osten. In: Informationen zur Raumentwicklung: Öffentlicher Raum und Stadtgestalt, Heft 1 / 2, 55ff.
- LUHMANN, Niklas 1991: Soziale Systeme. Grundriss einer allgemeinen Theorie, 4. Aufl., Frankfurt a.M.
- LUTZ, Christian 1997: Leben und Arbeiten in der Zukunft, 2. Aufl. München.
- MEHLE, Volker 1983: Die Siedlungsstruktur - ein wesentlicher Faktor der ärztlichen Grundversorgung im ländlichen Raum, Diss. TU München.
- MEIER-OBERIST, Edmund 1956: Kulturgeschichte des Wohnens im abendländischen Raum, Hamburg.
- MEYER, Sibylle / SCHULZE, Eva / HELTEN, Frank / FISCHER, Bernd 2001: Vernetztes Wohnen. Die Informatisierung des Alltagslebens, Berlin
- MEYER-EHLERS, Grete 1968: Wohnung und Familie, Stuttgart.
- M+M EURODATA 2000, Pressemeldung: „Prognose 2010: 82% Marktanteil für die TOP 5 im deutschen Lebensmitteleinzelhandel“, 31. Oktober 2000.
- M+M EURODATA 2002, Pressemeldung: „40% Marktanteil für Discounter im deutschen Lebensmittelhandel“, 30. Oktober 2002.
- M+M EURODATA 2003, Pressemeldung: „Lebensmittelhandel Deutschland: Discounter und Drogeriemärkte legen erneut zu“, 20. März 2003.
- NAEGELE, Gerhard 2003: Die Überalterung der Bevölkerung und ihre Folgen für die Gesellschaft, Statement im Rahmen des 2. Expertenworkshops des Forschungsverbundes STADT+UM+LAND 2030 Region Braunschweig in den Räumen des ZGB am 30. Januar 2003, Braunschweig.
- NOVY, Klaus (Hg.) 1985: Anders leben. Geschichte und Zukunft der Genossenschaftskultur - Beispiele aus Nordrhein-Westfalen, Berlin.
- NUSCHELER, Franz 2003: Droht ein „globaler Marsch“? In: Politische Ökologie 79, 52ff.
- PETSCHOW, Ulrich / HÜBNER, Kurt / DRÖGE, Susanne / MEYERHOFF, Jürgen 1998: Nachhaltigkeit und Globalisierung. Herausforderungen und Handlungsansätze, Berlin u.a.
- PFEIFFER, Ulrich 2001: Der Leerstandsschock. In: StadtBauwelt 150, 28ff.
- PFEIL, Elisabeth 1959. Nachbarschaftskreis und Verkehrskreis. In: Daseinsformen der Großstadt, Hg. Rainer Mackensen u.a., Tübingen.

- PRESSE- UND INFORMATIONSAMT der Bundesregierung (Hg.) 2002: Perspektiven in Deutschland - unsere Strategie für eine nachhaltige Entwicklung. Kurzfassung. Nachhaltigkeitsstrategie für Deutschland, Berlin.
- REBE, Sabine 2000: FrauenWohnProjekte. Dokumentation einer Forschungsarbeit am Fachgebiet Architektursoziologie und Frauenforschung, Institut für Architektur- und Planungstheorie der Universität Hannover, publiziert auf der Homepage des Niedersächsischen Innenministeriums: [www.niedersachsen.de/MI1.htm](http://www.niedersachsen.de/MI1.htm).
- ROSENBAUM, Heidi 1982: Formen der Familie, Frankfurt am Main.
- V. SALDERN, Adelheid 1988: Neues Wohnen. Wohnverhältnisse und Wohnverhalten in Großwohnanlagen der 20er Jahre. In: Schildt, Axel / Sywottek, Arnold (Hg.); Massenwohnung und Eigenheim, Frankfurt am Main / New York.
- V. SALDERN, Adelheid 1995: Häuserleben. Zur Geschichte städtischen Arbeiterwohnens vom Kaiserreich bis heute, Bonn.
- SCHAUERTE / KLEIN 2002: Martin Schauerte, Kerstin Klein: Attraktive kontra soziale Stadt? In: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung: Informationen zur Raumentwicklung. Heft 3.2002, 155.
- SCHILDT, Axel / SYWOTTEK, Arnold (Hg.) 1988: Massenwohnung und Eigenheim. Wohnungsbau und Wohnen in der Großstadt seit dem ersten Weltkrieg, Frankfurt am Main / New York.
- SCHMIDT, Albert 2002: Freiraumgestaltung und neue demographische Entwicklungen. In: Stadt und Raum 2, 100ff.
- SCHMIDT, Ulrich 1990: Wahlfamilie. Ein Modell für das Wohnen von morgen, Zürich
- SCHNEIDER, Ulrike 1992: Neues Wohnen - Alte Rollen? Pfaffenweiler.
- SCHNEIDER, Nicole / SPELLERBERG, Annette 1999: Lebensstile, Wohnbedürfnisse und räumliche Mobilität, Opladen.
- SCHOLICH, Dieter 2003: Flächenverbrauch - ohne öffentliches Interesse? In: Zur Zukunft des Raumes. Perspektiven für Stadt - Region - Kultur - Landschaft, Hg. Barbara Zibell, 33ff.
- SCHRECKENBERG, Winfried 1999 / Hg. BBR: Siedlungsstrukturen der kurzen Wege. Werkstatt: Praxis Heft 1/1999.
- SCHRÖDER, Anke 2002: Auf den zweiten Blick. Städtebauliche Frauenprojekte im Vergleich, Dokumentation einer Forschungsarbeit am Fachgebiet Architektursoziologie und Frauenforschung, Institut für Architektur- und Planungstheorie an der Universität Hannover, Hg. Zibell, Barbara; publiziert als CD im Eigenverlag und als elektronisches Dokument: <http://edok01.tib.uni-hannover.de/edoks/e01mr01/337953996.pdf>.

- SCHWÄBISCH HALL-Marktforschung 2001: Sternstadt „Wie wollen wir wohnen?“ Ergebnisse der Befragungsaktion, Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse, Oktober.
- SIEVERTS, Thomas 1997: Zwischenstadt, 2. Auflage, Braunschweig = Bauwelt-Fundamente 118.
- SPEER, Albert 2000: Planung für das EXPO-Gelände. In: Barbara Zibell / Gerald Leue (Hg.): EXPO 2000 und Stadtentwicklung. Perspektiven und Erwartungen zur Weltausstellung in Hannover, ISR Diskussionsbeiträge Heft 51, Institut für Stadt- und Regionalplanung der Technischen Universität Berlin, Berlin, 35ff.
- SPIEGEL, Erika 1986: Neue Haushaltstypen. Entstehungsbedingungen, Lebenssituation, Wohn- und Standortverhältnisse, Frankfurt am Main / New York.
- SPIEGEL, Erika 1990: Frau, Familie, Haushalt - neue Haushaltstypen, neue Lebenskonzepte, neue Planungsaufgaben? In: Informationen zur Raumentwicklung, Heft 8/9, S. 427ff.
- SPIEGEL, Erika 1995: Frau und - Kinder? In: DISP 120, Zürich, 32ff.
- SRL - Vereinigung für Stadt-, Regional- und Landesplanung 2002: SRL-Stellungnahme zur Novelle des BauGB.
- STADT BRAUNSCHWEIG, Amt für Stadtentwicklung und Stadtmarketing (Hg.) 2001: Zentrenkonzept Einzelhandel, Braunschweig = Schriften der Stadt Braunschweig zur kommunalen Planung Heft 53.
- STADT OSNABRÜCK 2001: Märkte- und Zentrenkonzept der Stadt Osnabrück - Zusammenfassung, Stand Dezember 2001, Osnabrück, im Internet: <http://www.osnabrueck.de/wfo/zentrenkonzept.pdf>, aufgerufen am 03.12.2003.
- STADT ST. GALLEN - Stadtplanung (Hg.) 1997: Räumliches Entwicklungskonzept der Stadt St. Gallen, St. Gallen im September
- STATISTISCHES BUNDESAMT 2002a: Statistisches Jahrbuch 2000 für die Bundesrepublik Deutschland, Wiesbaden.
- STATISTISCHES BUNDESAMT (Hg.) 2003a (Juni): Bevölkerung Deutschlands bis 2050. Ergebnisse der 10. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung, Wiesbaden, im Internet (11.06.2003): <http://www.destatis.de/download/veroe/bevoe.pdf>.
- STATISTISCHES BUNDESAMT 2003b: Leben und Arbeiten in Deutschland. Ergebnisse des Mikrozensus 2002, Wiesbaden.
- STATISTISCHES BUNDESAMT 2003c: Datenreport 2003, 2. Auflage, Wiesbaden: Schriftenreihe der Bundeszentrale für politische Bildung Band 376.
- STATISTISCHES BUNDESAMT 2003d: Bewohnte Wohneinheiten in Wohngebäuden und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum nach Belegung und Fläche, im Internet

(02.12.2003): <http://www.destatis.de/basis/d/bauwo/wositab2.htm> (Aktualisiert am 13. August 2003).

STATISTISCHES BUNDESAMT 2003e: Bodenflächennach Art der tatsächlichen Nutzung in Deutsch(h)land, im Internet (02.12.2003): <http://www.destatis.de/basis/d/umw/ugrtab7.htm> (Aktualisiert am 11. November 2003).

STATISTISCHES BUNDESAMT 2003f: Siedlungs- und Verkehrsfläche nach Art der tatsächlichen Nutzung, im Internet (02.12.2003): <http://www.destatis.de/basis/d/umw/ugrtab14.htm> (Aktualisiert am 12. November 2003).

STERN / SCHWÄBISCH HALL 2001: *stern* + Bausparkasse Schwäbisch Hall AG (Hg.): *sternstadt*: „So wollen wir wohnen“ Hamburg 2001, 12ff.

STIENS, Gerhard / Pick, Doris 2001: Nachbarschaftsdienste in dünn besiedelten Gebieten. Eine Auswertung von Konzept- und Fallstudien, Bonn = Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Arbeitspapiere Heft 1/2001.

STRUBELT, Wendelin 1995: Zukünftiges Wohnen - gesellschaftliche Dimensionen und soziale Funktion. In: Informationen zur Raumentwicklung Heft 10/11.1995, 665ff.

TEM MEN, Bodo 1990: Interkommunale Zusammenarbeit und großflächiger Einzelhandel. Funktionen, Erfahrungen, Strategien, Dortmund.

TERLINDEN, Ulla 1990: Gebrauchswirtschaft und Raumstruktur, Stuttgart.

TEUTEBERG, Hans-Jürgen (Hg.) 1985: Homo habitans. Zur Sozialgeschichte des ländlichen und städtischen Wohnens in der Neuzeit, Münster.

TEXTILWIRTSCHAFT 2002: „Eine Frage der Fläche“, Nr. 46, 14.11.2002, 51-53.

THIERSTEIN, Alain / LAMPRECHT, Maren 1998: Raumordnung und nachhaltige Entwicklung: Handlungsansätze für eine nachhaltige Raumentwicklung in der Schweiz, Bern.

THIERSTEIN, Alain; WALSER, Manfred, 1996: Stein der Weisen oder Mogelpackung? Sustainable Development als Strategie für Regionen. In: DISP 1996 (125), 10-17.

THÜTINGER STAATSKANZLEI, Abt. Raumordnung und Landesplanung (Hg.) 2003: Landesentwicklungsplan Thüringen, Entwurf Mai 2003, S.27.

TOVOTE, Björn-Uwe / ROHR-ZÄNKER, Ruth 2002: Kleinräumige Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnungsbedarfsprognose 1999 bis 2015 für den Großraum Braunschweig, IES-Bericht Nr.102.02, Hannover.

TRÄNKLE, Margret 1972: Wohnkultur und Wohnweisen, Tübingen.

UHLIG, Günter 1981: Kollektivmodell Einküchenhaus, Gießen.

- ULBRICHT, Rudi 1993: Wohnungsversorgung in der Bundesrepublik Deutschland. In: Aus Politik und Zeitgeschichte, B 8-9/93, 16ff.
- UNPD - United Nations Population Division 2000: Replacement Migration: Is it a Solution to Declining and Ageing Population? New York.
- VERBAND REGION STUTTGART 2001: Das Ende der Nahversorgung. Studie zur wohnungsnahen Versorgung, Stuttgart.
- VESER, Jürgen 2002: Stagnierende Wohnungsmärkte in Ost und West. In: Informationen zur Raumentwicklung 3, 137ff.
- WAHRIG 1997: Deutsches Wörterbuch, 6. neu bearb. Aufl., Gütersloh.
- WALTER, Ulla 2000: Alter(n) im ländlichen Raum. Ansätze für eine vorausschauende Alten- und Gesundheitspolitik, Frankfurt a.M., 43ff.
- WALTHER, Uwe-Jens 1998: Bevölkerungsalterung. In: Hartmut Häußermann (Hg.): Großstadt. Soziologische Stichworte, Opladen, 27ff.
- WARHAFTIG, Myra 1985: Emanzipationshindernis Wohnung. Die Behinderung der Emanzipation der Frau durch die Wohnung und die Möglichkeit zur Überwindung, Köln.
- WEISS, Wolfgang 2002: Der ländlichste Raum - Regional-demographische Begründung einer Raumkategorie. In: Raumforschung und Raumordnung RuR 3-4/2002, 248ff.
- WERMUTH, Manfred / SCHRÖTER, Frank / STROBL, Günter 2003: Mobilitäts-Stadt-Region 2030, Braunschweig = Beiträge zu STADT+UM+LAND 2030 Region Braunschweig, Heft 12.
- WINKEL, Rainer 2002a: Schrumpfung und ihre siedlungsstrukturellen Wirkungen. In RaumPlanung 101, 99ff.
- WINKEL, Rainer 2002b: Raumplanung unter neuen Vorzeichen. In: RaumPlanung 101, 99ff
- WÖLPERT, Reinhard 2001: Strategien gegen die schrumpfende Stadt, Vortrag auf der IFR-Jahrestagung 2001: Städte im Spagat, am 23. Juni 2001 in Braunschweig.
- ZIBELL, Barbara 1983: Frauen in Wohnumfeld und Nachbarschaft, Arbeitshefte des Instituts für Stadt- und Regionalplanung an der Technischen Universität Berlin 26, Berlin.
- ZIBELL, Barbara 1993: Der Brahmshof in Zürich. Ein Wohnmodell des Evangelischen Frauenbundes Zürich. In: Neue Wohn- und Siedlungsformen. Impulse aus Frauentracht, Dokumentation des Symposiums des Beirats für frauenspezifische Belange bei der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen, Berlin, 20ff.
- ZIBELL, Barbara 1996: Lernen von der Chaosforschung? Raumplanung unter veränderten Vorzeichen. In: DISP Nr. 124/1996, ORL-Institut ETH Zürich, 24ff.

- ZIBELL, Barbara 1999: Nachhaltige Raumentwicklung - nicht ohne Frauen. In: PlanerIn 2/99, SRL-Mitteilungen für Stadt-, Regional- und Landesplanung, 25ff.
- ZIBELL, Barbara 2000: Die zukünftige Rolle der Region für eine nachhaltige Entwicklung, Leitreferat auf dem 3. Innovationsforum im Wettbewerb "Regionen der Zukunft" am 2. Februar 2000 in Bad Boll.
- ZIBELL, Barbara 2002: Stadt ohne Überbau? Herausforderung an Planung und Entwicklung künftiger Siedlungsstrukturen. In: hoch<sup>2</sup> Jahrbuch des Fachbereichs Architektur der Universität Hannover, Hannover, 44ff.
- ZIBELL, Barbara (Hg.) 2003a: Zur Zukunft des Raumes. Perspektiven für Stadt - Region -Kultur - Landschaft. Bd. 1 der Schriftenreihe des Kompetenzzentrums für Raumforschung und Regionalentwicklung in der Region Hannover, Frankfurt a.M. 15ff.
- ZIBELL, Barbara 2003b: Stadt und Umland - gemeinsame Zukunft? In: Thüringer Raumordnungskonferenz vom 5. September 2003 in Sömmerda, Dokumentation, Erfurt 76ff.
- ZIBELL, Barbara / SCHRÖDER, Anke 2003: Auf den zweiten Blick. Städtebauliche Frauenprojekte - ein Schritt zum Gender Mainstreaming. In: Städtebau und Gender Mainstreaming. Erfahrungen, Konzepte und Gute Beispiele, Hg. Bundesamt für Bauwesen und Raum-ordnung, Bonn, 19ff.
- ZGB – Zweckverband Großraum Braunschweig (Hg.) 2002: Zukunftskonferenz 2002, Braunschweig = Beiträge zu STADT+UM+LAND 2030 Region Braunschweig, Heft 4.
- ZGB - Zweckverband Großraum Braunschweig (Hg.) 2003: STADT+UM+LAND 2030 Region Braunschweig = Beiträge zu STADT+UM+LAND 2030 Region Braunschweig, 2003.
- Band 9 Arbeits-Stadt-Region 2030 - Forschungsergebnisse
  - Band 10 Wohn- und Versorgungs-Stadt-Region 2030 - Forschungsergebnisse
  - Band 11 Stadt-Landschaft 2030 - Forschungsergebnisse
  - Band 12 Mobilitäts-Stadt-Region 2030 - Forschungsergebnisse
  - Band 13 Kooperative Stadt-Region 2030 – Forschungsergebnisse
- ZGB - Zweckverband Großraum Braunschweig (Hg.) 2003a: Bürgergutachten, Braunschweig = Beiträge zu STADT+UM+LAND 2030 Region Braunschweig, Heft 5.
- ZGB - Zweckverband Großraum Braunschweig (Hg.) 2003b: - Leitbilder für eine Stadtregion im demographischen Wandel, Gesamtergebnisse des interdisziplinären Forschungsvorhabens = Beiträge zu STADT+UM+LAND 2030 Region Braunschweig, Heft 8.
- ZGB - Zweckverband Großraum Braunschweig (Hg.) 2003c: Nahverkehrsplan 2003 Großraum Braunschweig.

## **Schriftenreihe "Beiträge zu STADT+UM+LAND 2030 Region Braunschweig"**

Herausgeber: Zweckverband Großraum Braunschweig (ZGB)

KoRiS - Kommunikative Stadt- und Regionalentwicklung, Hannover

- Heft 1 Ideenskizze STADT+UM+LAND 2030 Region Braunschweig
- Heft 2 Vorhabenbeschreibung STADT+UM+LAND 2030 Region Braunschweig
- Heft 3 STADT+UM+LAND 2030 Region Braunschweig: Das Projekt stellt sich vor
- Heft 4 Zukunftskonferenz STADT+UM+LAND 2030 Region Braunschweig
- Heft 5 Bürgergutachten STADT+UM+LAND 2030 Region Braunschweig
- Heft 6 Expertenworkshops STADT+UM+LAND 2030 Region Braunschweig
- Heft 7 Leitbilder STADT+UM+LAND 2030 Region Braunschweig
- Band 8 STADT+UM+LAND 2030 Region Braunschweig - Leitbilder für eine Stadtregion im demographischen Wandel, Gesamtergebnisse des interdisziplinären Forschungsvorhabens
- Band 9 Arbeits-Stadt-Region 2030 - Forschungsergebnisse
- Band 10 Wohn- und Versorgungs-Stadt-Region 2030 - Forschungsergebnisse
- Band 11 Stadt-Landschaft 2030 - Forschungsergebnisse
- Band 12 Mobilitäts-Stadt-Region 2030 - Forschungsergebnisse
- Band 13 Kooperative Stadt-Region 2030 - Forschungsergebnisse
- Heft 14 Zukunftsforum STADT+UM+LAND 2030 Region Braunschweig 2030

Bezug über:

Zweckverband Großraum Braunschweig

Frankfurter Str. 2, 38122 Braunschweig

Telefon: (0531) 2 42 62-0

Telefax: (0531) 2 42 62-40

E-Mail: [zgb@zgb.de](mailto:zgb@zgb.de)

[www.zgb.de](http://www.zgb.de)