

Alternde Einfamilienhausgebiete als Handlungsfeld kommunaler Stadterneuerung am Beispiel der Stadt Krefeld

Vorgelegt von: David Fidomski
Matr.-Nr.: 2462669
E-Mail: s6dafido@uni-bonn.de

Betreut durch: Frau Katharina Hackenberg

1. Einführung

Durch das Ende des Zweiten Weltkriegs hat sich die städtebauliche Entwicklung Westdeutschlands stark verändert. Nach dem Wiederaufbau und der schnellen Behebung der Wohnungsnot veränderten sich in den 1960er und 1970er Jahren die Wohnansprüche. Aufgrund des einsetzenden Wohlstands und der zunehmenden Motorisierung kam es, neben dem Bau von Großwohnsiedlungen, zu einem Anstieg des Ein- und Zweifamilienhausbaus im suburbanen Raum (Zakrzewski 2011). In den alten Bundesländern ist fast jedes dritte Wohngebäude ein Ein- bzw. Zweifamilienhaus, welches zwischen 1950 und 1970 entstanden ist (Zakrzewski et. al. 2011). Der Wunsch nach dem „Wohnen im Grünen“ (Nierhoff 2014), die „kulturelle Vorbildfunktion der USA“ mit dem freistehendem Haus inklusive Garage in der Vorstadt sowie die mögliche Zukunftssicherung (Zakrzewski 2011) haben den Bau von Wohneigentum verstärkt.

Heutzutage werden diese Wohngebiete, die zwischen den 1950er und 1970er Jahren entstanden sind, als *alternde Einfamilienhausgebiete* beschrieben (Nierhoff 2014). Kennzeichnend für diese Wohngebiete ist eine alters-, schicht- und lebensstilhomogene Bevölkerung, die in der Nachkriegszeit als junge Ehepaare und Familien ihren Wunsch nach einem Eigenheim erfüllt hat. Durch eine lange Eigentumsnutzung und der gestiegenen Lebenserwartung kommt es zu einer Überalterung der Wohngebiete, sodass ein Generationenwechsel unvermeidlich ist (Zakrzewski 2011). An dieser Stelle treten jedoch Probleme auf, wodurch *alternde Einfamilienhausgebiete* zum Forschungsgegenstand und zum städtebaulichen Handlungsfeld geworden sind (Nierhoff 2014).

2. Problembeschreibung

Durch den demographischen Wandel entstehen neue städtebauliche Herausforderungen und Risiken, die sich negativ auf Einfamilienhausgebiete der 1950er bis 1970er Jahre auswirken können. Angebotsüberhänge durch Abnahme der Nachfrage, Imageverlust der Gebiete sowie eine Überalterung der Bevölkerung und des Bestandes sind nur einige Entwicklungstendenzen als Folge des demographischen Wandels.

Aufgrund der immer weiter sinkenden Geburtenrate und dem Altern der geburtenstarken Jahrgänge, verkleinert sich die Gruppe der 30- bis 50-Jährigen. Doch gerade diese Bevölkerungsgruppe ist für die Nachfrage nach Einfamilienhäusern besonders wichtig (Zakrzewski 2011). Als Folge dessen ist eine zukünftige Auslastung *alternder Einfamilienhausgebiete* stark gefährdet. Das Angebot läge dann deutlich über der Nachfrage.

Eine weitere Entwicklung, die unter anderem aus dem demographischen Wandel entsteht, ist die Veränderung der Haushaltstypen. Waren in der Nachkriegszeit Familien das ideale Haushaltsbild, so verändert sich die Einstellung hin zum Singleleben oder zur Partnerschaft ohne Kind. Diese Tatsache führt langfristig zu veränderten Wohnansprüchen und Wohnpräferenzen, die von Einfamilienhäusern im Bestand auch durch Um- oder Anbau nicht mehr oder nur schwer erfüllt werden können. Die Stadt wird aufgrund der infrastrukturellen Vorteile und der kurzen Wege für die Wohnbevölkerung wieder attraktiv, wodurch die suburbanen Eigenheimgebiete der Nachkriegszeit an Wert und Image verlieren können, was eine sozialräumliche Abwärtsspirale zur Folge haben kann. Denn nicht nur die Wohnbevölkerung, sondern auch die Bausubstanz der Einfamilienhäuser altert, sodass ein Neubau für viele größere Vorteile bietet als die Modernisierung von Bestandsgebäuden (Nierhoff 2014, Zakrzewski 2011).

Nachfragerückgänge sind vor allem in Städten möglich, deren Einwohnerzahl schrumpfend prognostiziert wird.

Die kreisfreie Stadt Krefeld ist eine nordrhein-westfälische Großstadt mit 222.000 Einwohnern (IT.NRW 2013). Durch den Zensus 2011 musste die Bevölkerungszahl um 12.000 Einwohner nach unten hin angepasst werden. Eine Studie der IHK zur demographischen Entwicklung von Städten und Gemeinden am Mittleren Niederrhein im Jahr 2012 prognostiziert der Stadt Krefeld eine negative Bevölkerungsentwicklung von 5,7 % bis zum Jahr 2030. Ebenso zeigt eine Interaktive Karte des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung eine schrumpfende Tendenz (vgl. BBSR). Durch einen hohen positiven Familienwanderungssaldo scheint Krefeld eine gewisse Anziehungskraft auf Familien zu besitzen, doch trotzdem ist die Krefelder Bevölkerung im Durchschnitt schon älter als die Vergleichsgemeinden Bielefeld, Bochum und Wuppertal. Eine weitere negative Begleiterscheinung des demographischen Wandels ist der hohe Rückgang des Erwerbstätigenpotentials und damit einhergehend den geringen Anteil an jungen Hochqualifizierten (vgl. IHK 2012). Diese demographischen Entwicklungstendenzen können zu Problemen in der städtebaulichen Entwicklung und Zukunft von Einfamilienhausgebieten der 1950er – 1970er Jahren führen.

3. Fragestellung

In der zu erstellenden Arbeit soll der Frage nachgegangen werden, ob es in der Stadt Krefeld *alternde Einfamilienhausgebiete* gibt und welche kommunalen Handlungsfelder diesbezüglich von der Stadt verfolgt werden. Dabei soll herausgearbeitet werden, inwiefern Krefeld als schrumpfende Stadt von den potentiell auftretenden Problemen in Bezug auf *alternde Einfamilienhausgebiete* betroffen ist.

Diese möglichen Handlungsfelder der Stadt Krefeld sollen mit der Konzeptidee zu einer nachfragegerechten Bestandsanpassung bestehender Einfamilienhausquartiere, veröffentlicht von Sara Nierhoff 2014, verglichen werden. Im Fokus stehen dabei:

- Wohnungsmarktbeobachtung
- Stadtentwicklungsstrategien für bestehende Einfamilienhäuser
- Öffentlichkeitsarbeit
- Instrumente und rechtliche Grundlagen
- Planungsrechtliche Instrumente
- Ökonomische Anreiz- und finanzielle Förderinstrumente
- Organisatorische Instrumente
- Koordinierte Wohnumfeldverbesserung

4. Methodik

Die Bachelorarbeit wird zunächst den demographischen Wandel und die Entwicklung einer schrumpfenden Stadt zusammenfassen. Dabei wird vor allem die prognostizierte Veränderung der Stadt Krefeld dargestellt und einen Einblick auf den Wohnungsmarkt gegeben. Zur Ermittlung der *alternden Einfamilienhausgebiete* werden auf Daten des Stadtplanungsamtes zurückgegriffen. Neben einer Einwohnerdatei nach Altersgruppen auf Baublockebene und einer Datei der Wohngebäude nach Altersklasse auf Baublockebene, stehen eine Auswertung über das Alter von Einfamilienhausbesitzern nach Stadtteilen und eine Karte über die Baustrukturen im Stadtgebiet zur Verfügung. Diese werden ausgewertet und analysiert. Anschließend werden durch leitfadengestützte Experteninterviews die kommunalen Handlungsempfehlungen der Stadt Krefeld herausgearbeitet und mit der Konzeptidee verglichen.

5. Vorläufige Literatur

BBSR (Hrsg.): Interaktive Karte: Wachsende und schrumpfende Städte und Gemeinden. Abrufbar unter: <https://www.bbr-server.de/imagemap/SWSGEM/WEB/INDEX.HTML>

INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER, MITTLERER NIEDERRHEIN (Hrsg.) (2012): Die demografische Entwicklung in den Städten und Gemeinden am Mittleren Niederrhein: Ein interkommunaler Vergleich. Krefeld.

KABISCH, S. u. A. PETER (2014²): Entwicklungsperspektiven von alternden Einfamilienhausquartieren. In: Schnur, O. (Hrsg.): Quartiersforschung. Zwischen Theorie und Praxis. Wiesbaden. S. 339-358.

NIERHOFF, S. (2014²): Entwicklungsperspektiven von alternden Einfamilienhausquartieren. In: Schnur, O. (Hrsg.): Quartiersforschung. Zwischen Theorie und Praxis. Wiesbaden. S. 377-390.

STEINFÜHRER, A., KÜPPER, P., u. A. TAUTZ (2014): Herausforderungen westdeutscher Einfamilienhausgebieten der Nachkriegszeit. Bestandsentwicklung als neues Handlungsfeld für Kommunen. In: Comparative Population Studies. Jg. 39, 2. S. 319-344.

VATER, D. u. E. ZACHRAJ (2014²): Entwicklungsperspektiven von alternden Einfamilienhausquartieren. In: Schnur, O. (Hrsg.): Quartiersforschung. Zwischen Theorie und Praxis. Wiesbaden. S. 359-376.

WALTHER, U.-J. (2007): Alternde Stadtbevölkerung – Altern in der Stadt. In: Baum, D. (Hrsg.): Die Stadt in der sozialen Arbeit. Ein Handbuch für soziale und planende Berufe. S. 276-286.

WÜSTENROT STIFTUNG (Hrsg.) (2012): Die Zukunft von Einfamilienhausgebieten aus den 1950er bis 1970er Jahren. Handlungsempfehlungen für eine nachhaltige Nutzung. Ludwigsburg.

ZAKRZEWSKI, P. (2011): In der Übergangszone: Alternde Einfamilienhausgebiete zwischen Revitalisierung, Stagnation und Schrumpfung. In: Schnur, O. u. M. Drilling (Hrsg.): Quartiere im demografischen Umbruch. Beiträge aus der Forschungspraxis. Wiesbaden. S. 47-66.

ZAKRZEWSKI, P., BERNDGEN-KAISER, A., FOX-KÄMPER, R., u. S. SIEDENTOP (2014): Herausforderungen westdeutscher Einfamilienhausgebieten der Nachkriegszeit. Bestandsentwicklung als neues Handlungsfeld für Kommunen. In: Comparative Population Studies. Jg. 39, 2. S. 247-284.